

**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 27/2021.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO QUARTO**

Comune di Gioia Tauro, via Taureana, sottotetto in corso di costruzione, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 34 con la particella 1503 sub 7 e 8.

**INDICE**

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale .....	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Vincoli urbanistici .....	3
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
10. Impianti .....	4
11. Servitù .....	4
12. Altro .....	4
13. Valutazione.....	5

**Allegati**

• n° 2 foto.....	7
• la visura catastale .....	8
• l'estratto di mappa.....	12
• elenco subalterni.....	13
• l'elaborato planimetrico .....	14
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	15
• la copia delle concessioni edilizie .....	16
• la copia del certificato di agibilità .....	28

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato consiste in un sottotetto rustico facente di un fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica, lungo la via Taureana, del centro abitato del comune di Gioia Tauro. Il fabbricato, come gli appartamenti finiti, presenta caratteristiche di finitura medio-alte, è ubicato all'ingresso del paese, in zona molto panoramica, su un terrazzamento che affaccia sulle sponde del fiume Petrace. Il lotto asservito è situato a ridosso della linea ferrata delle FFSS. Alla via Taureana si accede facilmente dalla via Italia, subito dopo il ponte che, oltrepassando la ferrovia, collega la Strada Statale 18 alla piazza G. Marconi, ove è ubicata la stazione ferroviaria FF.SS. e quella dei pullman delle ferrovie Calabro - Lucane. Si tratta di una zona tranquilla, essendo poco

trafficata e lontana dai rumori cittadini, scarsamente dotata di servizi ma ben accessibile e collegata alle principali vie di comunicazione del paese. Il contesto urbano in cui è collocato il fabbricato è caratterizzato da fabbricati a tre quattro piani fuori terra di tipologia popolare, a volte incompiute nelle finiture. Si tratta di un fabbricato di recente costruzione in cemento armato a pianta irregolare, a tre piani di elevazione, di cui il primo seminterrato ed il terzo con copertura spiovente. Il manufatto occupa un area di sedime di circa 320 mq ed è dotato, su due lati, di corti pertinenziali indipendenti da cui si accede alle singole unità immobiliari. La parte pignorata del fabbricato ospita nel complesso un laboratorio al piano seminterrato, due appartamenti già ultimati al piano terra e due unità in corso di costruzione al secondo piano fuori terra. Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sono catastalmente individuate dai subalterni 1, 5, 6, 7 e 8, le corti comuni dai subalterni 2 e 4. Alle corti si accede direttamente dalle strade pubbliche attraverso cancelli metallici: l'ingresso al sub 1 (Laboratorio di Arti e Mestieri) è posto sul retro del fabbricato e avviene, attraverso la corte identificata con il sub 2, dalla via Taureana; l'ingresso agli appartamenti ultimati (sub 5 e 6) e alle unità in corso di costruzione (sub 7 e 8) è posto sul fronte principale del fabbricato ed avviene attraverso la corte identificata con il sub 4 dalla traversa prima della via Taureana. Il sottotetto rustico che ci occupa nel presente lotto di vendita è ubicato al piano primo del fabbricato sopradetto, con accesso diretto dalla corte pertinenziale identificata con il sub 2. L'accesso è al momento consentito unicamente da una precaria scala a chiocciola in ferro che collega il piano terra al primo piano, esternamente dalla corte. Il sottotetto si articola su un unico piano ed è composto da un unico grande ambiente dotato di terrazza. La destinazione di progetto è abitativa. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile, esposte in modo tabellare nella allegata tavola planimetrica, vengono di seguito riassunte:

Superficie lorda = mq 203,85; Superficie terrazza = mq 76,90; Altezza utile interna = m 2,75/3,85. Le finiture interne ed esterne sono allo stato rustico evidenziato dalle foto allegate.

02. **Diritto da vendere:** 1/1 della piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** Il cespite pignorato è nel possesso dell'esecutata e libero.
04. **Identificazione catastale:** NCEU del Comune di Gioia Tauro, via Taureana snc Piano S1 fg 34  
particella 1503
- sub 7 in corso di costruzione.
  - Sub 8 in corso di costruzione.
05. **Confini:** L'immobile confina in senso orario con *sub 2* (corte comune ai subalterni 1 e 3), con *sub 3* (proprietà stessa ditta), con *sub 4* (corte comune ai subalterni 3,5,6,7 e 8) e con *part.lla 330* (proprietà altra ditta).
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
- Ipoteca legale iscritta in data 19/04/2012 ai numeri 7311 R.G. e 447 R.P.
  - Pignoramento (di cui alla presente procedura) trascritto in data 07/06/2021 ai numeri 9221 R.G. e 7750 R.P.
07. **Conformità catastale:** Gli'immobili risultano in catasto in corso di costruzione. Dall'esame dell'elaborato planimetrico emerge un'area di distribuzione ai due subalterni nella realtà inesistente per cui l'elaborato planimetrico non risulta conforme allo stato di fatto.
08. **Vincoli urbanistici:** vincolo paesaggistico.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Agli atti del comune di Gioia Tauro esistono due pratiche edilizie relative al fabbricato dove insistono le unità pignorate.
- Prat.Ed. n.18315 del 10.08.1999 relativa alla "Costruzione di un edificio in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto, oltre il piano seminterrato, e alle opere di recinzione murarie con relative cancellate", per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia N.1537 del 19.10.2000;
  - Prat. Ed. N. 25079 del 19.09.2001 relativa alla "Sanatoria per le opere realizzate in parziale difformità alla concessione edilizia N. 1537 del 19.10.2000, relativamente al piano seminterrato, e realizzazione dei corpi "A" e "B", per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in

Sanatoria n. 16 del 20.02.2002.

- Prat. Ed. N. 11064 del 15.05.2003 relativa alla “Variante in corso d’opera riguardante la concessione edilizia N. 16 del 20.02.2002, per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 101/2004 del 20.01.2004.

L’esame di tali pratiche evidenzia la sostanziale conformità delle opere realizzate ai progetti assentiti per cui il fabbricato è legittimo.

Per il fabbricato è stato inoltre rilasciato in data 07.12.2004 Permesso di agibilità o d’uso su richiesta prot. n. 29432.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Gioia Tauro, (Piano Strutturale Comunale, approvato nell’ aprile 2007, pubblicato sul BUR del 16.05.2007) individua l’area ove ricadono gl’immobili pignorati come “Ambito TR” – Ambito di Riqualificazione - Sottozona TR2 – Riorganizzazione. Tali ambiti sono regolamentati dall’art. 40 delle NTA dello strumento urbanistico vigente in cui, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro, al fine di migliorare l’utilizzo del suolo e la qualità urbana, è ammessa la riorganizzazione dei tessuti urbanistici, compresi eventuali incrementi della densità fondiaria preesistente, da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica estesi ad un intero isolato o porzione urbana, di iniziativa pubblica o privata.

Negli ambiti TR2, data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità di 3.50 mc/mq; numero max di piani f.t. = 3; Parcheggi 1mq/10 mc

10. **Impianti:** Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, sono inesistenti.

11. **Servitù:** Nessuna.

12. **Altro:** Niente

### 13. Valutazione:

**LOTTO QUARTO** - diritto da vendere: 1/1 della piena proprietà.

Sottotetto in corso di costruzione sito in Gioia Tauro in via Taureana, snc, identificato nel N.C.E.U. dello stesso comune nel fg 34, part. 1503, subalterni 7 e 8. E' parte di un maggior fabbricato in cemento armato a pianta irregolare, a tre piani di elevazione, di cui il primo seminterrato ed il terzo con copertura spiovente. Ad esso si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la corte pertinenziale. L'immobile in esame rimane alle spalle della Statale 18 in corrispondenza dell'ingresso del paese e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. La zona è periferica e quasi esclusivamente residenziale, lontana dai servizi ma facilmente accessibile e raggiungibile, perciò abbastanza appetibile. L'immobile si presenta allo stato rustico e dotato d'accesso tramite una precaria scala in ferro, certamente da sostituire. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Tali valori concordano con le quotazioni del mercato immobiliare (O.M.I.) per la fascia urbana di Gioia Tauro, riferite al primo semestre del 2021 (vedi stralcio allegato). Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale della singola unità immobiliare per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato e avuto riguardo alle quotazioni O.M.I., si assume per le unità immobiliari con destinazione abitativa, agibili, il valore parametrico di **680,00 €/mq**.

Il valore dell'intero è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore parametrico stimato. Tale valore, stante la specificità (allineamento catastale e stato rustico) dei cespiti pignorati va ridotto applicando i seguenti coefficienti di stato:

- 1) Riduzione del 5% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,95), per le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale.

- 2) Riduzione del 65% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,35), che tiene conto dello stato rustico dell'immobile e delle spese necessarie per il completamento.
- 3) Riduzione del 15% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0.85), che tiene conto delle della precarietà della scala di accesso.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e della superficie della terrazza di pertinenza esclusiva ridotta al 30 % (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,70).

Nel caso in esame risulta:

Sup. lorda locale mq 203,85; Sup. terrazza mq 76,90

Superficie commerciale = mq 203,85 + 76,90\*0.3= mq 203,85 + mq 23,07 = mq 226,92

Il valore parametrico delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei coefficienti riduttivi di stato sopra definiti, risulta:

680 €/mq \* 0.95\*0.35\*0,85 = 192,185 €/mq.

In tali condizioni **il valore dell'intero** risulta:

**Valore dell'intero:** mq 226,92 x 192,185 €/mq = € 43.610,62

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 43.610,00.**

Il ctu

Ing. Antonio Brando

## Allegati

- n° 2 foto

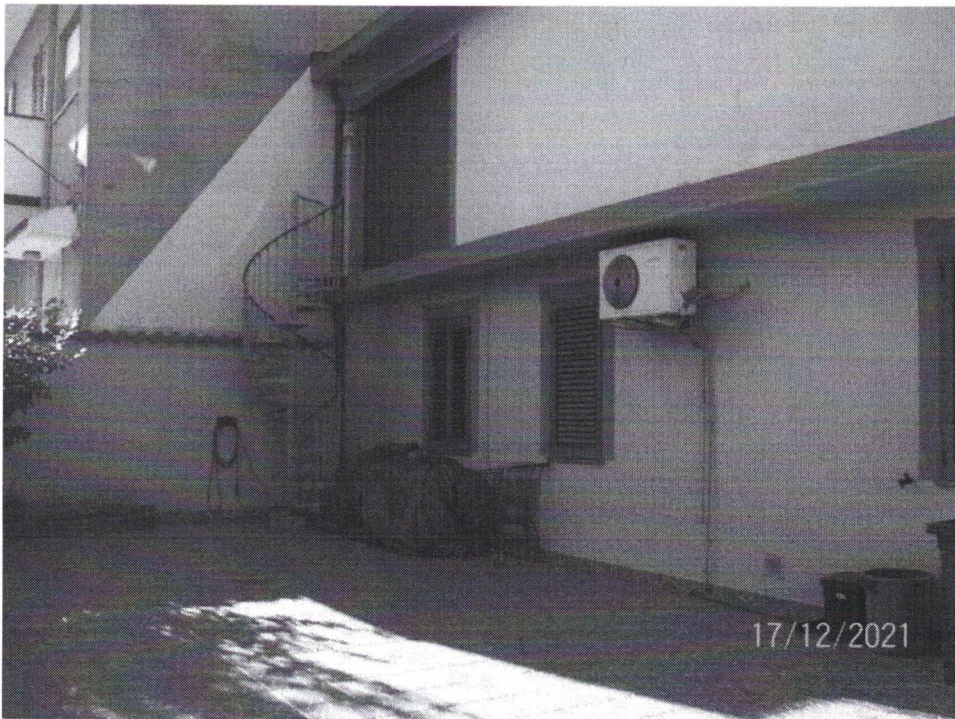


Foto 1: ingresso dalla corte.



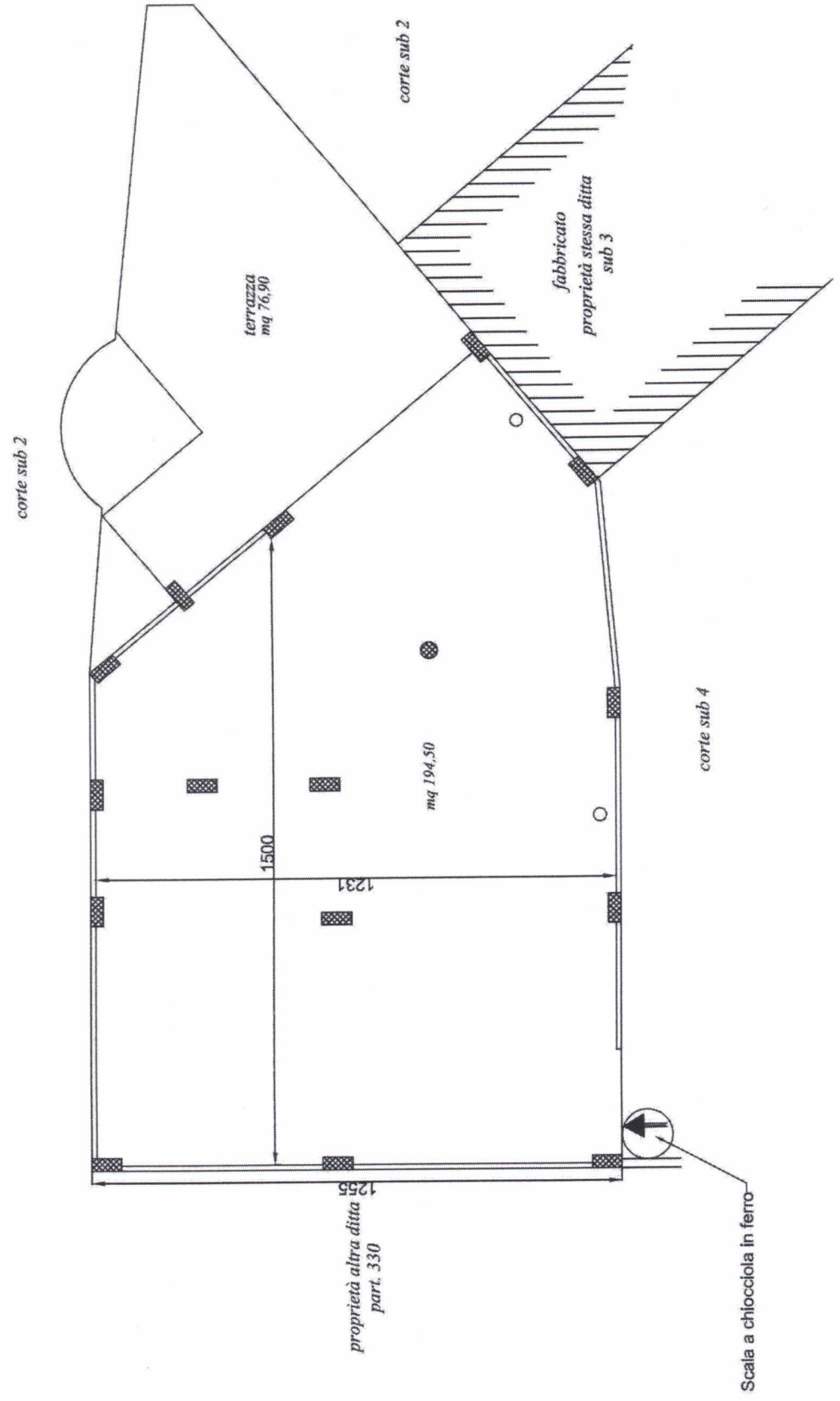
Foto 2: interno locale sottotetto rustico.

**Planimetria indicativa  
dello stato dei luoghi**

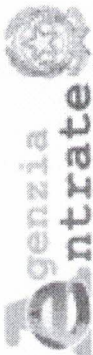
Piano Primo sub 7 e 8 in corso di costruzione	203,85 mq
SUPERFICIE LORDA =	194,50 mq
SUPERFICIE UTILE =	ALTEZZA UTILE INTERNA = 2,75/ 3,85 m
SUPERFICIE TERRAZZA =	76,90 mq



**Lotto QUARTO**  
 Comune di Gioia Tauro (RC)  
 NCEU Fg 34 Part. 1503 sub 7 e 8  
 scala 1:100







Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2021

Data: 12/11/2021 - Ora: 17.39.39 Segue

Visura n.: T342370 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GIOIA TAURO ( Codice: E041)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 34 Particella: 1503 Sub.: 7

## INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 bene personale
---	------------	---

## Unità immobiliare dal 02/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	1503	7			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. RC0069655 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14936.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	TRAVERSA PRIMA DI VIA TAUREANA SNC piano: 1;											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune E041 - Sezione - Foglio 34 - Particella 1503

## Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	1503	7			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 24/06/2013 protocollo n. RC0207212 in atti dal 24/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 68116.1/2013)
<b>Indirizzo</b>	TRAVERSA I DI VIA TAUREANA SNC piano: 1;											
<b>Annotazioni</b>	di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 207030 del 24/06/2013											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2021

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	34	1503	7		Zona in corso di costruz.						UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/06/2004 protocollo n. RC0126215 in atti dal 09/06/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1295.1/2004)
<b>Indirizzo</b>												
, TRAVERSA I DI VIA TAUREANA SNC piano: 1;												

**Situazione degli intestati dal 15/01/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/01/2010 protocollo n. RC0011116 in atti dal 15/01/2010 Registrazione: Sede: RETTIFICA D UFFICIO (n. 479.1/2010)			
1				(1) Proprieta' per 1000/1000 bene personale

**Situazione degli intestati dal 09/06/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/06/2004 protocollo n. RC0126215 in atti dal 09/06/2004 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1295.1/2004)			
1				(1) Proprieta' per 1000/1000 bene personale fino al 15/01/2010

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2021

Data: 12/11/2021 - Ora: 17.40.05 Segue

Visura n.: T342596 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GIOIA TAURO ( Codice: E041)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 34 Particella: 1503 Sub.: 8

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 bene personale
---	------------	---

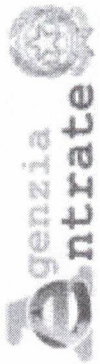
### Unità immobiliare dal 02/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	1503	8			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. RC0069656 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14937.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	TRAVERSA PRIMA DI VIA TAUREANA SNC piano: 1;											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune E041 - Sezione - Foglio 34 - Particella 1503

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	1503	8			in corso di costruz.					UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/06/2004 protocollo n. RC0126215 in atti dal 09/06/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1295.1/2004)
<b>Indirizzo</b>	TRAVERSA I DI VIA TAUREANA SNC piano: 1;											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2021

Data: 12/11/2021 - Ora: 17.40.05 Fine

Visura n.: T342596 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 15/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 bene personale
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/01/2010 protocollo n. RC00111116 in atti dal 15/01/2010 Registrazione: Sede: RETTIFICA D UFFICIO (n. 479.1/2010)			

### Situazione degli intestati dal 09/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 bene personale fino al 15/01/2010
DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 09/06/2004 protocollo n. RC0126215 in atti dal 09/06/2004 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1295.1/2004)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria