

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 24/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Cittanova, via Santa Caterina angolo via Roma – abitazione distribuita su tre livelli, della superficie commerciale di circa 298,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 3.

INDICE

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

Allegati:

- n° 12 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- le planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova, all'angolo tra via Santa Caterina e via Roma. La costruzione, a tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, si compone di un primo corpo di fabbrica realizzato in epoca remota, con struttura in muratura ordinaria, e di un secondo corpo di fabbrica realizzato nel corso del 1980, con struttura in cemento armato. Dall'esterno l'immobile presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di manutenzione, le finestre dotate di tapparelle di plastica ed i balconi protetti da ringhiere di ferro. Il lotto è così composto:

- **particella 1237 sub 3** - abitazione distribuita su tre livelli.

Il piano terra, con un'altezza interna utile di circa 3,40 metri ed una superficie coperta lorda di circa 37,00 m², si compone di un ampio vano ingresso, con accesso diretto da via Santa Caterina, nel quale è presente una scala a più rampe posta a servizio dei soprastanti piani dell'abitazione. Nel vano ingresso

è presente una porta che, al momento, permette l'accesso alla confinante autorimessa, identificata con il subalterno 1 della stessa particella 1237; detto varco dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il primo piano, con altezza interna utile di circa 3,55 metri, ha una superficie coperta lorda, al netto del vano scala, di circa 249,00 m² ed una superficie scoperta di circa 18,00 m²; esso si compone di un corridoio, sei camere, un bagno, una cucina, due ripostigli, cinque balconi ed un terrazzino con annesso w.c. Uno dei due ripostigli, con altezza interna media di circa 3,20 metri, ha la copertura ad una falda inclinata realizzata con struttura di legno e copertura di tegole. Detto vano, che ospita al suo interno un forno a legna, è collegato, al momento, con la corte della sottostante autorimessa identificata con il subalterno 1, per mezzo di una scala esterna di ferro. L'accesso alla scala dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario. Il w.c. costruito sul terrazzino, con altezza interna media di circa 2,15 metri, ha la copertura realizzata con un solaio inclinato in muratura.

Il secondo piano, in base ai dati di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria n° 39/90, si componeva del vano scala con copertura piana, di un'ampia terrazza di circa 196,00 m² e di un vano lavanderia di circa 27,00 m², con copertura piana e con altezza interna utile di circa 2,35 metri. In seguito a lavori di trasformazione assentiti con concessione di costruzione n° 57/2000, il vano scala, il vano lavanderia e gran parte della terrazza sono stati coperti con un tetto a falde inclinate, realizzato con struttura metallica e copertura di tegole. Secondo i dati di progetto sarebbero dovute rimanere scoperte una porzione di terrazza di circa 24,00 m², posta al confine con la parete nord della lavanderia, ed una porzione di terrazza compresa tra il vano scala ed il vano lavanderia. Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che la porzione di terrazza compresa tra il vano scala ed il vano lavanderia è stata interamente coperta; detta variazione ha portato alla creazione di un volume aggiuntivo così come descritto graficamente nell'allegata planimetria.

I pavimenti dell'abitazione sono rivestiti con piastrelle di marmo, di varia foggia e colore; fanno eccezione quelli della cucina e del bagno, rivestiti con piastrelle di ceramica, dei due ripostigli e del

w.c. esterno, rivestiti con piastrelle di gres e del secondo piano, rivestiti con piastrelle di graniglia. Le pareti della cucina, del bagno e del w.c. sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, quelle di tutti gli altri vani sono intonacate ma non tinteggiate. Le pareti ed i soffitti presentano danni diffusi causati da infiltrazioni di umidità. Le finestre, di legno con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. L'unità immobiliare non è provvista di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3.
06. **Confini:** la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 3 confina con i subalterni 1 e 200 della stessa particella 1237 (vedi planimetrie allegate).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta che, in data 12/11/1990, è stata rilasciata per i lavori sopra citati la concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990. Successivamente, in data 10/05/2000, è stata rilasciata la concessione di costruzione n° 57/2000 per la costruzione di un tetto con struttura metallica. Dal confronto tra gli

elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo è stata riscontrata la seguente difformità: 1) una modifica del tetto con conseguente creazione, al secondo piano, di un vano aggiuntivo nello spazio compreso tra il vano scala ed il vano adibito a lavanderia (vedi planimetrie allegate). Per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** tipo mappale e planimetrie catastali da aggiornare. Con nota indirizzata al G.E. in data 15/10/2018 è stato esplicitato quanto segue: il bene di cui al presente lotto, identificato con il sub 3 della particella 1237, consiste in un'abitazione distribuita su tre livelli ubicata all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza comprendente anche il sub 1, autorimessa al piano terra, ed il sub 200, laboratorio al piano terra. Dal confronto tra le planimetrie catastali con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato riscontrato che il sub 1, il sub 200 e la porzione di sub 3 posta al piano terra ricadono entro i confini della particella 1237 mentre il primo ed il secondo piano dell'abitazione presentano una porzione di circa 19,00 m² che ricade entro la proiezione della confinante particella 1241. Il fabbricato, costruito in epoca remota, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in conseguenza dei quali esso è oggi costituito da una parte con struttura in muratura ordinaria e da una parte con struttura in cemento armato. La parte che si proietta sulla confinante particella 1241 è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da ricerche condotte presso gli uffici del Catasto è emerso che prima del 1985, anche se il fabbricato era stato già accatastato, non era stata presentata alcuna planimetria. Nel 1985 sono stati presentati il tipo mappale, relativo alla nuova conformazione assunta dall'edificio dopo i lavori di ristrutturazione, e le planimetrie che descrivono graficamente il sub 1, il sub 200 ed il sub 3, compresa la differenza di superficie esistente tra piano terra e piani soprastanti. Il tipo mappale non è stato inserito e, per tale ragione, la mappa catastale riporta ancora la sagoma che l'edificio aveva prima della realizzazione del corpo di fabbrica in cemento armato. Infine è stato evidenziato che la confinante

particella 1241 è costituita dal subalterno 6, piano terra, e dal subalterno 1, piano terra, primo e secondo.

Dall'esame delle planimetrie catastali di dette unità immobiliari risulta che le porzioni al piano terra occupano l'intera superficie della particella 1241 mentre le porzioni del sub 1 poste al primo ed al secondo piano, occupano la porzione di particella 1241 al netto dell'area occupata dal primo e dal secondo piano del subalterno 3 della confinante particella 1237. Il G.E., letta la nota, ha invitato il c.t.u. a stimare il compendio pignorato, specificando che le regolarizzazioni catastali verranno effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento su tre livelli**, della superficie commerciale di circa 298,00 m²,

Valore dell'intero: $298,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 208.600,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 19% che tiene conto dello stato di manutenzione (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%), per la chiusura del varco di comunicazione con l'autorimessa (1%), per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 208.600,00 \times 0,81 = \text{€ } 168.966,00$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 169.966,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato