

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Cittanova, via Roma angolo via Santa Caterina – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 200.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- la planimetria indicativa 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 Roma e via Santa Caterina. 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 200** – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m². L'unità immobiliare, ubicata all'interno del corpo di fabbrica realizzato con struttura in muratura ordinaria, si compone di un unico grande locale con annesso bagno. I pavimenti sono rivestiti con

piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'altezza interna utile è pari a circa 3,40 metri. Lungo il lato confinante con la via Roma sono presenti tre porte-vetrine di metallo con vetro singolo, protette con serrande di metallo; lungo il lato confinante con la via Santa Caterina sono presenti una porta-vetrina di metallo con vetro singolo, protetta con serranda di metallo, ed una piccola finestra di ferro e vetro singolo, protetta con una grata di ferro. Le pareti, in prossimità dei pavimenti, presentano danni causati da umidità di risalita. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da ritenere complessivamente discrete.

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 200.
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 200 confina con i subalterni 1 e 3 della stessa particella 1237 (vedi planimetria allegata).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità riscontrata. Il bene 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 assentiti con concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. L'unità immobiliare di cui al presente lotto è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di

Cittanova risulta inoltre che, in data 14/09/1999, è stata rilasciata la concessione di costruzione n° 83/1999 per la variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da magazzino a laboratorio per arti e mestieri.

08. **Conformità catastale:** la planimetria catastale non riporta una finestra presente sul lato dell'immobile confinante con via Santa Caterina.

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:

- **laboratorio al piano terra**, della superficie commerciale di circa 69,00 m²,

Valore dell'intero: $69,00 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 41.400,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 21% che tiene conto dello stato di manutenzione (10%), delle spese da affrontare per la messa a norma degli impianti (5%), per la regolarizzazione catastale (1%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 41.400,00 \times 0,79 = \text{€ } 32.706,00$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 32.706,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE
GIUDIZIARIE.it