

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 26/2025 R.G.Es. promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L. PER ESSA DOVALUE SPA

contro

oo

ALLEGATO LOTTO - UNICO

LOTTO 001

APPARTAMENTO sito nel Comune di Gioia Tauro (RC) alla via Garzo, snc ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **20, part. 677, sub. 4, P.T-S.1**, cat A/ 3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27

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

- ☐ All. A. Documentazione fotografica
- ☐ All. B. Visura catastale
- ☐ All. C. Estratto di mappa
- ☐ All. D. Attestazione di destinazione urbanistica del 26/11//2025
- ☐ All. E. Planimetria Catastale datata 01.04.2008.....
- ☐ All. F. Planimetria stato dei luoghi.....
- ☐ All.G. Permesso di costruire n. 184/2004 del 03.11.2004.....
- ☐ All.H. Denuncia Inizio attività Genio Civile pratica_2002/04.....
- ☐ All.I. Autorizzazione Paesaggistica n. 1471 del 28.07.2004
- ☐ All.J. Relazione Tecnica e Planimetrie e Prospetti: P.D.C. 184/2004.....
- ☐ All.K. Atto di Compravendita Terreno Leuzzi /Gerace del 17.02.2003 rep. 35479
- ☐ All.L. Permesso di Costruire in variante n.1185 del 31.07.2008
- ☐ All.M. Attestato di deposito Variante P.C. 1185/2008.....
- ☐ All.N. Nulla Osta Paesaggistico – variante PDC 1185/2008- prot. 81338 del 31.03.2008.....
- ☐ All.O. Relazione e elaborati grafici variante PDC 1185/2008.
- ☐ All.P. Collaudo Statico prot. 1826 del 28.11.2005.....
- ☐ All.Q. Agibilità rilasciata dal Comune di Gioia Tauro in data 04.09.2008.....
- ☐ All.R. Attestazione Toponomastica rilasciata dal Comune di Gioia Tauro in data 12.08.2025.....
- ☐ All.S. Atto di compravendita *****del 02.07.2008 e nota di trascrizione.....
- ☐ All.T.Verifica contratto di locazione

01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

Appartamento a piano terra, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Gioia Tauro, in via Garzo s.n.c., identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio **20**, particella **677**, subalterno **4**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, rendita catastale **€ 369,27 PT-S1**.

L'immobile ricade all'interno del piano di lottizzazione convenzionata a destinazione residenziale denominato "Le Terrazze", approvato con Concessione Urbanistica n. 1360 del 29.11.1996, rilasciata dal Sindaco del Comune di Gioia Tauro.

L'appartamento, dotato di giardino esclusivo, ha accesso diretto attraverso due ingressi: uno carrabile da via Garzo s.n.c. (con cancello automatizzato in ferro a due ante di circa 3,00 m di larghezza) (*all.A f.n.1*) e uno pedonale (di larghezza pari a 1,50 m) (*all. A f.n.2 e 3*) adiacente alla strada di lottizzazione non ancora denominata.

L'appartamento a PT (*all. F*) è composto da: un ampio vano salotto (*all. A f.n.8 e 10*) cucina (*all. A f.n.9*), un disimpegno, una camera matrimoniale (*all. A f.n.11 e 12*), due camere da letto (*all. A f.n.14 e 15*) e un bagno con vasca (*all. A f.n.13*).

Infine, dal giadino esterno (*all. A f.n.3-4 e 5*) che in parte risulta pavimentato ed in parte sistemato a prato, si accede per mezzo di una rampa di scala ad un vano seminterrato (*all. A f.n.6 e 7*) adibito a deposito della superficie di circa 18,16 mq.

L'appartamento risulta completamente finito (*all. A*) in ogni sua parte, con un livello di rifinitura buono. I pavimenti nella zona giorno e zona notte sono in monocottura come anche il bagno ed il corridoio, mentre i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne, mentre le porte interne e il portone di ingresso sono in legno. I soffitti risultano intoncati e tinteggiati con pittura di tipo lavabile in ottimo stato di conservazione, ad esclusione del vano bagno che presenta muffe sui soffitti e pareti (*all. A f.n.13*).

Per quanto l'impianto di riscaldamento esso avviene per mezzo di un impianto tradizionale, realizzato con centralina costituita da collettori in ottone e tubi in politilene, e sistema radiante con radiatori in alluminio e caldaia a gas a condensazione.

L'appartamento a piano terra (*all. F*) ha una superficie netta pari a circa mq **85,97**, oltre a circa mq **8,42** di balcone e circa mq **26,85** di porticato esterno in legno lamellare (*all. A f.n.5*) quest'ultimo privo di autorizzazione edilizia-urbanistica.

Al piano seminterrato con accesso dal giardino esterno (*all. A f.n.4*) di circa mq 159,30 mq vi è un vano adibito a deposito (*all. A f.n.7*) della superficie di circa mq 18,16.

A seguito del sopralluogo effettuato sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e del successivo confronto con le planimetrie depositate, sono emerse alcune difformità edilizie.

In considerazione della destinazione urbanistica dell'immobile e dei relativi parametri urbanistici (*All. D*), ai fini della regolarità urbanistica sarà necessario presentare apposita SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, presso il Comune di Gioia Tauro.

La sanatoria riguarderà: la veranda/porticato realizzata in difformità; il diverso posizionamento delle aperture nei vani salotto-cucina e nella camera da letto lato sud-est.

La zona risulta essere semicentrale rispetto al centro abitato del Comune di Gioia Tauro e comunque è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

02. **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato.

03. **Stato di possesso:** L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo effettuato in data **13.10.2025** risultava in possesso dell'esecutato e utilizzato dalla famiglia. Inoltre, in data **06.10.2025** (*all. T*) l'Agenzia delle Entrate di Palmi attestava che per l'immobile pignorato non risultava registrato nessun contratto di locazione.

04. **Identificazione catastale:**

Appartamento a Piano Terra sito nel Comune di **Gioia Tauro**, in Via Garzo, censito nel NCEU di detto Comune al **foglio 20 part. 677sub. 4** categoria A/3, classe 3, vani 6,5 RC 369,27 PT-S1

05. **Confini:** a sud con strada di lottizzazione da denominare, a est con terreno distinto al f. 20 part. 528 a nord con strada comunale via Garzo, infine a ovest con strada di lottizzazione da denominare.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo iscritta il **03.07.2008** al n. **1786**;
- **Pignoramento** trascritto: il **10/04/2025** ai nn. **6627/5366** a favore: **OLYMPIA SPV SRL.**

07. **Conformità catastale:** La planimetria catastale dell'unità immobiliare (*all. E*) risulta conforme al progetto autorizzato (*all. O*) ma non allo stato dei luoghi rilevato (*all. F*). Le difformità riguardano variazioni delle posizioni delle finestre sul prospetto (lato ovest- sud ed est) ma non incidono sulla consistenza.

Pertanto, sarà necessaria la sua regolarizzazione, presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Reggio Calabria, mediante una denuncia di variazione per diversa distribuzione interna.

08. **Vincoli urbanistici:** In base alla certificazione urbanistica (*All. D*) prot. n. 23327 del 26/11/2025 rilasciata dal Responsabile del IV Settore Urbanistica del Comune di Gioia Tauro, l'immobile ricade in zona TC1 – “Ambiti di completamento – sottozona TC1 – Lottizzazioni” del Piano Strutturale Comunale. Non risultano presenti vincoli urbanistici ostativi alla vendita, ma i vincoli di natura paesaggistica e sismica, che risultano vigenti.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:**

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire **n. 184/2004** (*All. G*), avente ad oggetto la "costruzione di un fabbricato in cemento armato composto da due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato". Successivamente, è stato rilasciato il Permesso di Costruire **n. 1185/2008** (*All. M*), relativo a una variante progettuale riguardante la realizzazione di una scala in cemento armato e il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.

Sono allegati i depositi dei progetti presso l'Ufficio Sismico (ex Genio Civile), tra cui:

- Denuncia di Inizio Attività – pratica 2002/04 (*All. H*);
- Attestazione di avvenuta presentazione della Denuncia di Inizio Attività, prot. n. 4093 del 21/07/2008 (*All. M*).

Risultano inoltre acquisite le Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate dalla Città Metropolitana di

Reggio Calabria con i seguenti provvedimenti: - n. **1471** del 28/07/2004; - n. **81338** del 31/03/2008 (*All. I – N*).

Infine, in data 04/09/2008 (*All. Q*), è stato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, a seguito del collaudo statico (*All. P*) depositato presso l'ex Genio Civile di Reggio Calabria al prot. n. 1826 del 28/11/2005.

Durante il sopralluogo del 13.10.2025 è stato effettuato un rilievo geometrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura. Sulla base di tale rilievo è stata redatta la planimetria sull'effettivo stato dei luoghi (*All.F*) e confrontando detta planimetria con quelle di progetto allegata alla variante del Permesso di Costruire in variante n.1185/2008 (*All.O*) sono emerse le seguenti difformità:

- diversa disposizione delle finestre nei vani salotto, cucina e nella camera da letto sul lato est;
- differente accesso al vano seminterrato dal cortile esterno;
- realizzazione, sul terrazzo di ingresso, di una veranda coperta in legno lamellare priva delle prescritte autorizzazioni;
- Installazione di un gazebo sul cortile di pertinenza.

Tali difformità sono da qualificarsi come variazioni sostanziali, in quanto l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per valutare la possibilità di sanatoria delle difformità rilevate, sulla base anche del certificato di destinazione urbanistica, si precisa quanto segue:

La veranda/porticato, trattandosi di una struttura aperta su tre lati e con superficie inferiore a 30 mq, non comporta incremento volumetrico e, sotto il profilo sismico, rientra tra le opere prive di rilevanza ai fini della pubblica incolumità. Di conseguenza, può essere regolarizzata mediante presentazione di SCIA in sanatoria presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Gioia Tauro, allegando gli elaborati tecnici richiesti e procedendo al relativo deposito.

Al contrario, la verifica della compatibilità paesaggistica si presenta onerosa sia dal punto di vista economico che procedurale, in quanto l'opera è stata realizzata in assenza del prescritto parere paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, configurando un abuso ex art. 167, comma 4, lett. a) dello stesso decreto.

Nel dettaglio, il procedimento comporta:

- una sanzione pecuniaria fissa variabile -da un minimo di € 3.000,00 fino a € 50.000,00- da versare alla Regione Calabria;
- il pagamento del danno ambientale, quantificato dalla Regione Calabria- maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito ;
- spese tecniche per onorario e diritti di segreteria stimati in circa € 3.000,00;

- versare al Comune, a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36 bis c. 5, un importo variabile non inferiore a 1.032 euro e non superiore a €10.328;
- tempi procedurali fino a 180 giorni per l'acquisizione del parere paesaggistico.

Per tali ragioni, risulterebbe più conveniente procedere alla rimozione del modesto porticato ed eventuale successiva rappresentazione della pratica, come nuova installazione. In tal caso, l'intervento ricadrebbe tra quelli previsti dall'allegato B del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, e in particolare al punto B.17, che contempla: *la realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq*".

Tali opere sono soggette a procedura autorizzatoria semplificata, con tempi ridotti (60 gg ed elaborati semplificati) per il rilascio del parere paesaggistico, assenza di sanzioni pecuniarie, e maggiore certezza procedurale, evitando il rischio di diniego e conseguente obbligo di ripristino.

Il costo per la demolizione e lo smaltimento del porticato, calcolato separatamente utilizzando il Prezziario della Regione Calabria 2025, è pari a circa € 45,00/mq. Considerando la superficie del porticato rilevato pari a 26,85 mq, il costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile risulta pari a **€ 1.208,25**.

Il gazebo, invece, rientrando tra le opere prive di rilevanza sismica e tra gli interventi di edilizia libera, non necessita di alcuna autorizzazione.

Il diverso posizionamento delle aperture rientra tra gli interventi previsti dall'Allegato A del D.P.R. 31/2017 ("Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica"). Pertanto, tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

In definitiva, al fine di ripristinare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare al piano terra, si dovrà procedere con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per la demolizione del porticato e per il ripristino dello stato legittimo.

Dunque, si dovrà presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una SCIA in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, il cui costo presunto sarà pari a circa **€ 1.500,00** (compreso deposito allo sportello SUE) pagare al Comune di Gioia Tauro i diritti di segreteria pari a circa **€ 100,00** oltre al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad un minimo **€ 516,00** per un totale di circa **€ 2.116,00**.

Per ripristinare la conformità catastale, si dovrà procedere alla presentazione di una variazione catastale, DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, il cui costo presunto per onorario del tecnico e tributi catastali sono pari a circa **€ 500,00**.

In seguito alle verifiche il tecnico dovrà presentare una nuova SCA ai sensi dell'art. 24 del dpr 380 2001 per ottenere la relativa agibilità il cui costo presunto per la onorario, spese di diritti di segreteria è pari a circa **€ 700,00**.

Di conseguenza, per sanare l'unità immobiliare e ripristinare lo stato legittimo, da un punto di vista urbanistico - paesaggistico, sarà necessario sborsare una somma complessiva di circa **€ 3.316,00** oltre ad **€ 1.208,25** per le opere di demolizioni del porticato per un totale complessivo di **€ 4.524,25**. Pertanto, l'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica, presenta abusi edilizi.

10. **Impianti:** elettrico; impianto idrico- fognario attestati con agibilità dal Comune di GioiaTauro
(All.Q)

11. **Servitù:-** agli atti non vi sono servitù.

12. **Altro:** i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non esistono, inoltre, per la suddetta unità immobiliare, vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità (All. D), ma il solo vincolo paesaggistico.

13. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: **Piena proprietà** dell'esecutato pari alla quota di 1/1.

Appartamento sito nel Comune di Gioia Tauro (RC) alla Via Garzo ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **20, part. 677, sub. 4**, P.T-S.1, cat A/ 3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27 PT-S1

La destinazione urbanistica dell'immobile (all. L) è di tipo residenziale.

Valore dell'intero: = € **115.386,58**

Appartamento a piano terra con annesso cortile esclusivo, facente parte di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre piano seminterrato sito nel Comune di Gioia Tauro in via Garzo, snc identificato nel N.C.E.U al foglio **20, part. 677, sub. 4-**, cat **A/ 3**, classe **3**, consistenza **6,5** vani, rendita € **369,27 PT-S1**.

L'immobile ricade all'interno del piano di lottizzazione convenzionata a destinazione residenziale denominato "Le Terrazze", approvato con concessione urbanistica n. 1360 del 29.11.1996, rilasciata dal Sindaco del Comune di Gioia Tauro.

L'appartamento, dotato di giardino esclusivo, ha accesso diretto attraverso due ingressi: uno carrabile da via Garzo s.n.c. (con cancello automatizzato in ferro a due ante di circa 3,00 m di larghezza) e uno pedonale (di larghezza pari a 1,50 m) adiacente alla strada di lottizzazione non ancora denominata.

L'appartamento, con una superficie netta di circa 85,97, si compone di un ampio ambiente open space adibito a soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera matrimoniale, due camere da letto, un bagno con vasca oltre al balcone esterno (della superficie di circa 8,42 mq) e una veranda(portico) pertinenziale in legno lamellare (di circa 26,85 mq).

Nel cortile è presente un gazebo in legno lamellare, che misura circa 3 m x 3 m costituito da cinque pilastri (sezione 160x120 mm) sormontati da due travi dello stesso materiale e dimensione, sui quali poggiano i relativi puntoni.

Dal cortile, per mezzo di una rampa di scala rettilinea, si accede altresì ad un vano seminterrato adibito a deposito della superficie di circa 18,16 mq. Quest'ultimo è completamente rifinito, con intonaci tradizionali, pavimentazione in monocottura, infissi in alluminio.

Il giardino/cortile, della superficie di circa 159,30 mq, è in parte pavimentato con mattonelle antigelive in monocottura in buono stato, e in parte sistemato a prato, ben curato. I muri perimetrali, sono intonacati e tinteggiati fino a un'altezza di circa 1,00 m, si presentano anch'essi in buone condizioni.

Per quanto riguarda lo stato di finitura e consistenza, l'appartamento risulta completamente finito in ogni sua parte, con un livello di rifinitura buono. I pavimenti nella zona giorno e zona notte sono in monocottura come anche il bagno ed il corridoio, mentre i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne, mentre le porte interne e il portone di ingresso sono in legno. I soffitti risultano intoncati e tinteggiati con pittura di tipo lavabile in ottimo stato di conservazione, ad esclusione del vano bagno che presenta muffe sui soffitti e pareti.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento esso avviene per mezzo di un impianto tradizionale, realizzato con centralina avente collettori in ottone e tubi in polietilene, e sistema radiante con radiatori in alluminio e caldaia a gas a condensazione.

L'appartamento a piano terra ha una superficie netta pari a circa mq **85,97**, oltre a circa mq **8,42** di balcone e circa mq **26,85** di porticato esterno in legno lamellare quest'ultimo privo di autorizzazione edilizia-urbanistica.

L'immobile, nel suo complesso, presenta un buon livello di rifinitura e conservazione.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può essere così sintetizzato:

- tramezzature interne in muratura di mattoni forati di laterizio;
- rivestimenti di bagni e cucina in ceramica;
- pavimento in monocottura nella zona giorno e wc in buono stato di conservazione;
- infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane esterne in discreto stato di conservazione;
- porte interne in legno in tamburato in buono stato di conservazione;
- impianto di riscaldamento con tubazione in multistrato e radiatori in alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia con relativo quadro;
- illuminazione tradizionale con punto luce a soffitto e lampade sospese;
- La consistenza dimensionale di quanto sopra descritto è la seguente (*all. F*):

Piano Terra	sup. netta mq	Altezza vano
SUP. RESIDENZIALE		
Salotto- Cucina	42,55	hm. 2,70 - m
Letto matrimoniale	16,94	”
Letto 1	10,10	”
Letto 2	7,09	”
Corridoio	4,14	”
Bagno	5,15	”
TOTALE Sup. Netta Residenziale	85,97	
SUP. NON RESIDENZIALE		
Balcone	8,42	
Veranda/Porticato	26,85	
Vano Deposito S1	18,16	
TOTALE Sup. Non residenziale	53,43	
Giardino	159,30	

La valutazione che segue tende quindi ad accertare il più probabile valore di mercato, che l'unita' immobiliare avrà nello stato in cui si trova una volta che ne sia stata conseguita la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico.

Facendo riferimento alle risultanze di tale indagine, nonché ai dati prelevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dagli operatori economici, si sono determinati dei valori unitari per mq di superficie netta pari a **900,00 €/mq.**

Il valore della superficie dei balconi, come pure gli accessori indiretti, depositi, cantine si determina nella misura del 33 % del valore unitario sopra indicato. Pertanto si ottiene $900,00 \text{ €/mq} \times 33\% =$ **297,00 €/mq.**

Ai fini della stima, per il porticato coperto si assume lo stesso valore unitario dei balconi, pari al 33% del valore dell'unità principale, corrispondente a **€ 297,00/mq.**

Invece per tener conto del valore del cortile/giardino esclusivo, si considera un valore pari al 15 % di

quello riferito all'appartamento. Pertanto si ottiene $900,00 \text{ €/mq} \times 15\% = 135,00 \text{ €/mq}$.

Infine per tener conto di vizi occulti si considera un coefficiente correttivo **VO** pari 0,95 facendo rientrare in tale voce tutte quelle che potrebbero essere le difformità riscontrate successivamente dall'ente nella fase avvio di regolarizzazione.

Mentre per tener conto dello stato di conservazione e di finitura (che risulta buono) si considera un coefficiente **CC** pari a 1,10. Applicando, quindi, alle superfici commerciali i valori unitari, secondo quanto riportato nella tabella che segue, ed applicando i coefficienti correttivi, si calcola quello che si ritiene esser il più probabile valore di mercato per l'immobile in esame.

Appartamento a Piano Terra sito nel Comune di **Gioia Tauro**, in via Garzo,snc, censito nel NCEU di detto Comune al **foglio 20 part. 677sub. 4** categoria A/3, classe 3, vani 6,5 RC 369,27 PT-S1

.fgl. 20part. 677 sub. 4.	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	VO 0,95	CC 1,10	Valore totale €
Appartamento P.T.	85,97	900,00	0,95	1,10	80.854,79
Balcone	8,42	297,00	0,95	1,10	2.613,27
Porticato/veranda	26,85	297,00	0,95	1,10	8.333,30
Vano deposito S1	18,16	297,00	0,95	1,10	5.636,23
Cortile	159,30	135,00	0,95	1,10	22.473,24
TOTALE					119.910,83

Per un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a € **119.910,83**

Tale importo dovrà poi essere decurtato dalla somma necessaria per ripristinare la conformità urbanistica meglio descritta al punto 9 pari ad **€ 4.524,25**

Prezzo base d'asta 115.386,58

Il C.T.
Ing. Mario Montarello