



**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 29/2024 R.G.Es. promossa da

XXXXX XXXXX

contro

XXXXXXX

**INDICE**

01. Premessa .....	1
02. Pignoramento p.e. n° 29/2024 .....	2
03. Dati Catastali .....	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	6
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	6
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	6
08. Diritto da vendere .....	12
09. Stato di possesso.....	12
10. Identificazione catastale .....	12
11. Confini .....	13
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	13
13. Conformità catastale .....	13
14. Conformità urbanistico-edilizia.....	14
15. Impianti.....	14
16. Servitù.....	14
17. Altro.....	14
18. Valutazione .....	15

**Allegati**

• il verbale di sopralluogo .....	18
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	19
• la copia dell'atto di compravendita del 9/4/2009 .....	23
• le visure catastali .....	38
• l'elenco completo dei subalterni della part.244.....	87
• l'estratto di mappa .....	88
• l'elaborato planimetrico .....	89
• le planimetrie catastali della sub.3, sub.17, sub.18 e sub.19 .....	90
• n° 2 foto aeree + n°77 foto (VEDI FASCICOLO ALLEGATO).....	95
• le copie delle Concessioni Edilizie (VEDI FASCICOLO ALLEGATO) .....	.....
• le planimetrie indicative dello stato dei luoghi.....	98
• la copia del bando .....	102
• la copia dell'ordinanza.....	105
• la copia delle disposizioni generali di vendita .....	110

**01. Premessa**

In data 23/05/2024, la G.E. d.ssa Marta Caineri, ha conferito al sottoscritto ing. Palumbo Domenico,

iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n°A1397, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura



esecutiva n° 29/2024 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sugli immobili pignorati in Cittanova. Al sopralluogo, fissato per il giorno 03/07/2024, oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv.ssa Antonella Anastasi, il sig. XXXX XXXXX e il sig. XXXXX XXXXXX. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un report fotografico e sono state rilevate le principali caratteristiche dell'immobile pignorato, sito in contrada Quercia. Con provvedimento del 6/6/2024, il G.E. escludeva dalla stima la part.244 sub.26 in quanto tale immobile è un bene comune alla part.244 sub.16 non pignorata.

02. Pignoramento p.e. n° 29/2024,

trascritto: 14/05/2024 al n°8691 Reg.Gen. e al n°7203 Reg.Part.

a favore: XXXXX XXXXX, nato a XXXXX (RC) il XX/XX/XXXX,

cod.fisc.: XXXXXXXXXX per la piena proprietà di tutte le unità negoziali

contro: XXXXXX, con sede in XXXXX (RC),

cod.fisc.: XXXXXXXX per la piena proprietà di tutte le unità negoziali

unità neg. 1: Terreno in Cittanova, **Foglio 35 part.245** sup. = 1.658 mq

unità neg. 2: Terreno in Cittanova, **Foglio 35 part.246** sup. = 22 mq

unità neg. 3: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.3** piano T, cat.C/1, sup.= 31 mq

unità neg. 4: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.4** piano T, in corso di costruzione

unità neg. 5: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.5** piano T, in corso di costruzione

unità neg. 6: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.6** piano T, in corso di costruzione

unità neg. 7: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.7** piano T, in corso di costruzione

unità neg. 8: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.8** piano T, in corso di costruzione

unità neg. 9: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.17** piano 1, cat.A/10, 12 vani

unità neg.10: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.18** piano T, cat.D/8

unità neg.11: Fabbricato in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.19** piano 1, cat.D/7



- unità neg.12: Corte in Cittanova, **Foglio 35 part.260** corte del fabbricato, sup.= 5.310 mq
- unità neg.13: immobile in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.20** bene comune non censibile
- unità neg.14: immobile in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.22** bene comune non censibile
- unità neg.15: immobile in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.23** bene comune non censibile
- unità neg.16: immobile in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.24** bene comune non censibile
- unità neg.17: immobile in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.25** bene comune non censibile
- unità neg.18: immobile in Cittanova, **Foglio 35 part.244 sub.26** bene comune non censibile



**Note :**  
Il pignoramento è esteso a tutti i beni comuni non censibili: Foglio 35 part.244, **sub.20** (vano scala), **sub.22** (corte di ingresso), **sub.23** (vano scala), **sub.24** (locale impianti comune), **sub.25** (corte comune). La sub.26 è citata nel pignoramento come bene comune ma questo subalterno è un bene comune alla part.244 sub.16 non pignorata.

### 03. Dati Catastali

- ~ Catasto Terreni di Cittanova, beni intestati alla società esecutata XXXXXXXX, per diritti pari alla piena proprietà (ad esclusione della part.260):

**Foglio 35 part. 245**, uliveto di classe 3, sup. 1.658 mq, Reddito dom.6,85 €, Red.agr.6,85 €.

**Foglio 35 part. 246**, uliveto di classe 3, sup. 22 mq, Reddito dom.0,09 €, Red.agr.0,09 €.

**Foglio 35 part. 260, Corte**, sup. 5.310 mq, senza reddito: questa particella qualificata come corte –

Accessorio comune ad enti rurali ed urbani, non ha intestatario catastale.

- ~ Catasto Fabbricati di Cittanova, beni intestati alla società esecutata XXXXXXXX, per diritti pari alla piena proprietà :

**Foglio 35 part. 244 sub. 3**, cat.C/1 negozio, classe 3, cons. 31 mq, rendita 260,97 €

**Foglio 35 part. 244 sub. 4**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 5**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 6**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita





Foglio 35 part. 244 sub. 7, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita



Foglio 35 part. 244 sub. 8, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

Foglio 35 part. 244 sub. 17, cat.A/10 uffici, cl.U, 12 vani, sup.277 mq, rendita 1.611,35 €. Piano 1

Foglio 35 part. 244 sub. 18, cat.D/8, rendita 23.581,42 €. Piano T

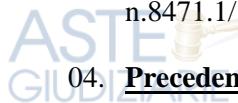
Foglio 35 part. 244 sub. 19, cat.D/7, rendita 11.325,90 €. Piano T e piano interrato



Il pignoramento è esteso a tutti i beni comuni non censibili della part.244 del Foglio 35: ovvero sub.20 (vano scala), sub.22 (corte di ingresso), sub.23 (vano scala), sub.24 (locale impianti comune), sub.25 (corte comune). La sub.26 è citata nel pignoramento come bene comune ma questo subalterno è un bene comune alla part.244 sub.16 non pignorata.

La part.244 (ove sorge il maggior fabbricato) con tipo mappale del 09/11/1996 n.27952.1/1996, deriva dalla part.222 che, a sua volta, con frazionamento del 29/05/1985 n.22.1/1985, deriva dall'originaria part.200. L'attuale part.260 con variazione del 18/12/2008 pratica n. RC0391715 n.391715.1/2008, è la corte della part.244 sopra descritta.

Le partt.245 e 246 derivano anch'esse dall'originaria part.200 con frazionamento del 21/05/1997 n.8471.1/1997.



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

~ **Beni in Cittanova identificati nel Catasto Terreni al foglio 35, part. 245, 246 e 260 e Catasto**

**Fabbricati al foglio 35, part.244 sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.17, sub.18 e sub.19.**

Intestati: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, alla società  
“XXXXXXXXXXXXXX” con sede in XXXXXX, cod.fisc.: XXXXXX



Titolo: atto di compravendita per notaio Concetta Maria Costa in Palmi (RC), del 04/01/1996 rep.7525, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 15/01/1996 ai nn.749/676.

acquirente: per la piena proprietà, “XXXXXXXXXXXXXX” con sede in XXXXX, cod.fisc.: XXXXXXXXX





venditori: società “XXXXXXX srl” cod.fisc.: XXXXXX,  
XXXXXXX XXXXXX, nato il XX/XX/XXX a XXXXXX (RC) cod.fisc.:  
XXXXXXXXXX,

XXX XXX, nata il XX/XX/XXX a XXXXX (XX), cod.f.: XXXXXXXXX

Intestato: per la piena proprietà a XXXXX XXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXX, cod.fisc.:  
XXXXXXXXXX

Titolo: atto di compravendita per notaio Mariachiara Termini in Taurianova (RC), del  
09/04/2009 rep.6249, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il  
06/05/2009 ai nn.7322/5478.

acquirente: per la piena proprietà, XXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXX, cod.fisc.:  
XXXXXXXXXX

venditore: “XXXXXXXXXXXX.” con sede in XXXXX, cod.fisc.: XXXXXX

Intestato: per la piena proprietà alla società “XXXXXXXX XXXXX XXXXX.”, con sede in  
XXXXXXXXX, cod.fisc.: XXXXXX

Titolo: atto di compravendita per notaio Mariachiara Termini in Taurianova (RC), del  
09/04/2009 rep.6249/1587, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il  
06/05/2009 al n°5479 reg.part. e al n°7323 reg. gen.

acquirente: società “XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXXX.”, con sede in XXXXX,  
cod.fisc.: XXXXXX

venditore: XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXX, cod.fisc.:  
XXXXXXXXXX

Intestato: per la piena proprietà alla società “XXXXXXXXXXXX”, con sede in XXXXXXXX,  
cod.fisc.: XXXXXXXXX





Titolo: atto di trasformazione di società per notaio Mariachiara Termini in Taurianova (RC),  
del 28/03/2013 rep.8578/2910, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il  
24/04/2013 al n°5343 reg. part. e al n°7753 reg. gen.

a favore: società “XXXXXXXXXX.”, con sede in XXXXXX, cod.fisc.: XXXXXXXX  
contro: società “XXXXXXi XXXXX XXXXX XXXXX.”, con sede in XXXXXXXXXX,  
cod.fisc.: XXXXXXXXXX

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 29/05/2024 risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale :**

iscritta: in data 05/03/2021 al n°240 reg. part. e al n°3450 reg. gen.  
a favore: XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX,  
cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX  
per la piena proprietà degli immobili in Cittanova, foglio 35, part. 245, 246 e 260,  
part.244 sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.17, sub.18 e sub.19  
contro: società “XXXXX XXXXX XXXX XXXXX.”, con sede in XXXXXX, cod.fisc.:  
XXXXXXXXXX

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi il 25/01/2018, Rep. 1/2018

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 29/05/2024 risulta che, successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

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

Considerata la natura, la geometria e le caratteristiche dei beni pignorati, dopo un'attenta analisi, è





stata scartata l'ipotesi di una suddivisione del compendio in diversi lotti, in quanto le mutue interconnessioni e le servitù esistenti fra i vari subalterni pignorati, unite all'impossibilità di garantire degli accessi autonomi dalla via pubblica ad ognuno degli eventuali lotti ipotizzati, conduce a proporre un lotto unico. La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel



seguito.

Comune di Cittanova, località Quercia, nei pressi della strada provinciale SP4, grande fabbricato in c.a. adibito a magazzino/uffici, costituito da un piano terra di superficie lorda di circa 3.190 mq ed



altezza interna prevalente di 575 cm, da un piano interrato di circa 287 mq e da una zona uffici al primo piano di circa 304 mq, oltre le ampie corti esterne parzialmente pavimentate e recintate, e i beni comuni. Gli immobili sono identificati nel Catasto Terreni al foglio 35, part. 245, 246 e 260 e Catasto Fabbricati al foglio 35, part.244 sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.17, sub.18 e sub.19 oltre ai beni comuni non censibili.

**Prezzo base d'asta** 677.600,00 €.

**Descrizione:** Il cespote pignorato di cui al presente lotto unico è un grande immobile ad uso commerciale/ufficio, sito in località “Quercia” lungo la strada provinciale SP4 che unisce direttamente Taurianova con Polistena. L’edificio rimane in una zona agricola pianeggiante, ubicata ad 1 km dal margine nord orientale dell’abitato di Taurianova, a 4 km dal margine sud occidentale dell’abitato di Polistena e a 4,8 km dall’abitato di Cittanova. Come si evince dalle citate distanze, l’immobile, pur ricadendo nel territorio del comune di Cittanova, in realtà è decisamente più vicino all’abitato di Taurianova. L’edificio che ci occupa, rimane a 1,7 km di distanza dal “Trappeto Bombino” ove vi è un quadrivio in cui convergono le strade che giungono a quattro diversi paesi: Taurianova, Cittanova, Polistena e Rizziconi. Pur attraversando un’area extra urbana prettamente agricola, la strada provinciale SP4 svolge un ruolo di primaria importanza nei collegamenti che si traduce in un notevole traffico veicolare : ciò ha causato il sorgere di diversi edifici a bordo strada, dotati, quindi, di buona visibilità ed adibiti prevalentemente ad attività produttiva/commerciale.





Il compendio pignorato è costituito da un grande edificio in cemento armato con i suoli circostanti ad

esso asserviti, oltre alcuni beni comuni. Nel maggior complesso immobiliare, recintati nella sua

interezza, vi sono altri immobili non pignorati: nella foto n°1 si vede il maggior complesso

immobiliare visto dalla SP4. Vi sono due accessi sulla strada SP4 (tramite la corte comune sub.25) ed

un ingresso laterale (tramite la part.245); tale ultimo ingresso da una stradina interpoderale che si

diparte dalla SP4. Su tale stradina laterale, vi è un ampio cancello scorrevole, attualmente non

funzionante, che conduce al grande piazzale (foto n°2). I suoli che rimangono a servizio dei

fabbricati, sono pianeggianti ed in parte pavimentati con battuto di cemento carrabile (foto n°3). Sul

muro di recinzione sud-orientale, vi è un manufatto adibito a canile (foto n°4). Dal cancello

d'ingresso laterale, si accede alla porzione più consistente dell'intero compendio pignorato: il

subalterno 18. Sul fronte principale, vi sono due grandi serrande metalliche motorizzate, attualmente

non funzionanti (foto n°5). Da una delle serrande, si accede a quella che, in occasione dei

sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU nella precedente E.I. n°70/2021 R.G.E., ho avuto modo di

constatare che fosse l'area espositiva di circa 290 mq netti per un'altezza utile interna di 320 cm al

controsoffitto. Tale area, come gran parte dei locali dell'edificio pignorato, risultano oggi

notevolmente variate rispetto a quanto accertato nel corso dei precedenti sopralluoghi. Quella che

fino a qualche tempo fa era l'area espositiva, pavimentata, rifinita ed interamente controsoffittata,

oggi risulta in stato di completo abbandono e con il controsoffitto completamente divelto (foto n°6,

n°7, n°8 e n°9). Della precedente attività commerciale che ivi si svolgeva, rimane solo qualche

traccia desolante (foto n°10). Nella foto n°11 si vede il quadro elettrico provvisto di sezionatori e

salvavita, ma parzialmente vandalizzato e non più operativo. A fianco dell'ex area espositiva,

nell'angolo sud orientale, vi è un magazzino con portoncino laterale antincendio a doppio battente

con maniglioni antipanico e con grande serranda metallica motorizzata sul piazzale (foto n°12).

Dietro a quella che era l'area espositiva, nella parte occidentale, vi è un deposito di circa 108 mq netti

per un'altezza interna di 268 cm. Il deposito è pavimentato e rifinito con intonaco sulle pareti e sul





soffitto, ma appare anch'esso in stato di abbandono (foto n°13 e n°14). Proseguendo verso nord est,

vi è un altro locale di oltre 40 mq netti, in precedenza adibito a deposito/laboratorio (foto n°15), con

altezza interna e finiture uguali al locale precedente. Da notare che le tramezzature dei descritti

locali, sono state realizzate in legno e cartongesso. Gran parte dell'intero edificio è utilizzata come

deposito della merce commercializzata dalla "XXXXXXXXXX" (foto n°16, n°17, n°18 e n°19). Tale

parte dell'edificio è identificata catastalmente come unica unità immobiliare sub.18 ed è suddivisa in

due distinti corpi di fabbrica in cemento armato, separati da un giunto tecnico. La pavimentazione in

piastrelle è ridotta in pessime condizioni; analogamente il soffitto, visibile nella foto n°20, presenta

numerose zone in cui vi è un esteso distacco degli intonaci e forte ossidazione dei ferri di armatura,

per le infiltrazioni di acqua piovana. Tali infiltrazioni rappresentano un grosso problema per

l'edificio perché stanno rapidamente deteriorando il solaio di copertura e tutte le finiture (foto n°21,

n°22, n°23, n°24 e n°25), inoltre le casse dei materiali depositati, rischiano continuamente di essere

inzuppate d'acqua. Nell'angolo nord orientale del sub.18, vi è un soppalco realizzato con profilati

metallici, accessibile mediante una scaletta fissa dotata di ringhiera (foto n°26 e n°27). Anche nella

parte posteriore del fabbricato, adibita anch'essa a deposito, si rilevano numerose porzioni

ammalorate (foto n°28, n°29 e n°30). Procedendo verso nord est, una grande parete muraria delimita

la sub.18; un grande varco nella muratura, mette in comunicazione diretta la citata sub.18 con la

vicina sub.19 (foto n°31 e n°32). Tale sub.19 è un grande locale, anch'esso adibito a deposito, di

altezza utile interna di ben 575 cm e di superficie netta di circa 512 mq (oltre il vano scala ed il vano

ascensore), ancora completamente allo stato rustico (foto n°33, n°34, n°35, n°36 e n°37). Un'ampia

serranda metallica motorizzata (foto n°38), consente l'accesso diretto alla corte esterna (part.260) non

pavimentata e recintata da un alto muro in c.a.. Tale corte si estende per tutto il fronte orientale

dell'edificio che, come si può vedere dalla foto n°39, risulta privo di intonaco. Dalla stessa foto n°39,

si può vedere come le lamiere coibentate che erano ancorate su capriate metalliche e costituivano la

copertura a tetto del fabbricato pignorato, risultano oggi quasi completamente divelte lasciando



quindi l'edificio in balia degli agenti atmosferici. Il detto deposito individuato al sub.19, è corredato di un ulteriore locale al piano interrato raggiungibile mediante una scala in c.a. in apposito vano murario, oppure mediante un grande ascensore montacarichi attualmente non funzionante. Il deposito al piano interrato ha una superficie netta di circa 236 mq per un'altezza interna di 346 cm e presenta il soffitto e le pareti intonacate e parzialmente piastrellate con pavimentazione in semplice battuto di cemento (foto n°40, n°41 e n°42). Il piano interrato è illuminato ed areato mediante un grande pozzo di luce esterno all'area di sedime dell'edificio (foto n°43 e n°44).



Tutte le aperture esistenti sul fronte nord occidentale del piano terra dell'immobile pignorato, si affacciano su una corte comune sub.22 che si estende fino alla strada SP4. Pur se nelle mappe catastali si vede una contiguità fra la via pubblica e tale corte sub.22, nella realtà i due ingressi esistenti ricadono su un'altra corte sub.25.



In posizione baricentrica del fronte nord occidentale dell'edificio, vi è un ingresso (foto n°40) che si affaccia sulla citata corte sub.22. Tale ingresso confina con la scala che dalla corte sub.22 conduce fino agli uffici posti al primo piano (foto n°45). Nel residuo vano sottoscala, è stato realizzato un locale igienico rifinito e piastrellato e corredato di vaso igienico, lavabo e bidet. Il vano scala confina con una serie di cinque locali in stato di completo abbandono, identificati al sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.8, che, pur se classificati catastalmente come F/3 “unità in corso di costruzione”, risultano in realtà completamente rifiniti con intonaco e pavimentazione in piastrelle di grès. Tutti i locali hanno un'altezza utile interna di ben 556 cm e sono provvisti di grande serranda metallica che si affaccia direttamente sulla citata corte comune sub.22. Tre di questi locali (il sub.4, il sub.6 ed il sub.7) sono provvisti di piccoli bagni piastrellati e privi di finestre, che oggi risultano vandalizzati e privi di lavabo e vaso (foto n°46 e n°47). L'ultimo dei tre bagni, non è stato vandalizzato ma appare davvero abbandonato al punto che si può vedere un nido di uccelli (foto n°48). Il primo locale, identificato alla part.244 sub.4, è accessibile anche dal deposito sub.18 ed ha una superficie netta di 28,45 mq



oltre al piccolo locale igienico di 1,75 mq. Un varco nella muratura, privo di porta, collega



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

direttamente il secondo locale identificato come sub.5 questo di 37,05 mq netti calpestabili. Il terzo locale (sub.6) ha una superficie utile di 34,06 mq oltre al bagno di 2,61 mq netti; un varco nella muratura, privo di porta, collega direttamente il quarto locale (sub.7) una superficie utile di 33,54 mq oltre al bagno di 2,68 mq netti. L'ultimo locale, identificato alla part.244 sub.8, ha una superficie netta di 38,08 mq, non è corredato di locale igienico ed è accessibile direttamente anche dal deposito sub.19, tramite una porta metallica antincendio a doppia anta. Tali cinque locali, sono visibili nelle foto da n°49 a n°57. In particolare, nelle foto n°53, n°54 e n°55, si può vedere come vi siano ampie porzioni ammalorate.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

Sul fronte principale, vicino all'area espositiva, vi è un corpo di fabbrica ove trova collocazione una scala in c.a. non rifinita, identificato come sub.20 “bene comune non censibile”. All'esterno del corpo scala, vi è una grande tettoia. La scala è accessibile sia dall'interno che dalla corte esterna part.260, tramite una porta metallica antincendio dotata di maniglioni antipanico. Di fianco alla scala, vi è un bagno di 7,30 mq netti, interamente rifinito e piastrellato, illuminato ed areato da una finestra e corredato di lavabo, vaso, bidet, box doccia e lavatoio. Accanto al descritto corpo scala, vi è un locale che fino a poco tempo fa era adibito a cucina/soggiorno pur se catastalmente risulta identificato come part.244 sub.3 categoria C/1 negozio; oggi la cucina e tutti gli arredi ed accessori, risultano smontati (foto n°58). Dal citato vano scala rustico sub.20 oppure, meglio, da un'ulteriore scala rifinita e pavimentata in granito, accessibile dall'ex area espositiva sub.18, si arriva al primo piano ove vi sono gli uffici identificati in Catasto alla part.244 sub.17. Tutti gli ambienti del primo piano erano completamente rifiniti, pavimentati e con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ma oggi, a causa delle diffuse infiltrazioni di acqua piovana, gran parte delle finiture risultano fortemente deteriorate. Tutti i vani sono corredati di grandi finestre sulla corte comune sub.22. All'ingresso vi è una reception di 51,90 mq netti e di altezza utile interna di soli 246 cm (foto n°59 e n°60). Un lungo corridoio (foto n°61) largo 180 cm, disimpegna i vari locali. Da notare che il corridoio è provvisto di finestrone che si affacciano all'interno del sub.18; allo stato attuale, da tali finestrone si possono

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



vedere gli elementi metallici che sostenevano i controsoffitti dell'ex area espositiva (foto n°62).

Dalla reception si può accedere ad un primo ufficio di 13,66 mq netti, ove si vede una porzione di intonaco crollata dal soffitto (foto n°63 e n°64). Dal corridoio, poi, si può accedere alla sala computer di 11,11 mq netti (foto n°65). Vi sono poi quattro vani confinanti, tutti adibiti ad ufficio, di cui il primo di 13,98 mq, il secondo di 24,14 mq, il terzo di 14,02 mq, il quarto di 24,13 mq (foto n°66, n°67, n°68, n°69 e n°70). Infine vi è la sala riunioni di 39,59 mq utili, anch'essa in pessime condizioni (foto n°71 e n°72). In fondo al corridoio del primo piano (foto n°73), vi è la zona servizi ove sono posizionati i quadri elettrici (foto n°74); vi è un antibagno con doppio lavabo e due piccoli locali igienici finestrati (foto n°75 e n°76). Il lungo corridoio, sbocca in un pianerottolo da cui si diparte una scala in c.a., non rifinita ed in pessime condizioni (foto n°77), che si apre sulla citata corte sub.22.

Compresa nel presente pignoramento, vi è infine una porzione identificata alla part.244 sub.24 come bene comune non censibile, ubicata all'interno di un maggior edificio non pignorato. L'immobile si affaccia sia sulla corte comune sub.25, sia sulla corte comune sub.22 sul lato posteriore. Non è stato possibile accedere all'interno di tale locale in quanto non in possesso alla società esecutata.

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

09. **Stato di possesso:** l'immobile pignorato è attualmente in possesso alla società proprietaria ed utilizzato semplicemente come deposito. Il bene comune sub.24, non è in possesso alla società esecutata ma al confinante XXXXXX XXXXXX.

10. **Identificazione catastale:** Catasto terreni di Cittanova, beni intestati alla società esecutata XXXXX XX, per diritti pari alla piena proprietà (ad esclusione della part.260):

**Foglio 35 part. 245**, uliveto di classe 3, sup. 1.658 mq, Reddito dom.6,85 €, Red.agr.6,85 €.

**Foglio 35 part. 246**, uliveto di classe 3, sup. 22 mq, Reddito dom.0,09 €, Red.agr.0,09 €.

**Foglio 35 part. 260, Corte**, sup. 5.310 mq, senza reddito: questa particella qualificata come corte – Accessorio comune ad enti rurali ed urbani, non ha intestatario catastale.





Catasto fabbricati di Cittanova, beni intestati alla società esecutata XXXXXXXX, per diritti pari alla



piena proprietà:

**Foglio 35 part. 244 sub. 3**, cat.C/1 negozio, classe 3, cons. 31 mq, rendita 260,97 €

**Foglio 35 part. 244 sub. 4**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 5**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 6**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 7**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 8**, cat.F/3 in corso di costruzione quindi senza rendita

**Foglio 35 part. 244 sub. 17**, cat.A/10 uffici, cl.U, 12 vani, sup.277 mq, rendita 1.611,35 €. Piano 1

**Foglio 35 part. 244 sub. 18**, cat.D/8, rendita 23.581,42 €. Piano T

**Foglio 35 part. 244 sub. 19**, cat.D/7, rendita 11.325,90 €. Piano T e piano interrato

Ovviamente non hanno alcun intestatario i beni comuni non censibili della part.244 del Foglio 35:

ovvero sub.20 (vano scala), sub.22 (corte di ingresso), sub.23 (vano scala), sub.24 (locale impianti comune), sub.25 (corte comune).

11. **Confini**: il compendio pignorato confina con strada SP4, con stradella interpoderale, con fabbricati XXXXX XXXX, con suoli XXXXX e XXXXX, salvo se altri.

12. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [05](#)).

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 05/03/2021 al n°240 reg. part. e al n°3450 reg. gen.
- Pignoramento trascritto in data 31/12/2021 al n°22673 Reg.Gen. e al n°19000 Reg.Part.
- Pignoramento trascritto in data 14/05/2024 al n°8691 Reg.Gen. e al n°7203 Reg.Part.

13. **Conformità catastale**: l'ingombro e la suddivisione dell'immobile, presentano alcune difformità con quanto si rileva nelle planimetrie catastali. I cinque locali accatastati come part.244 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.8 sono classificati con categoria F/3 in corso di costruzione, ma in realtà sono completamente rifiniti ed alcuni corredati anche di locali igienici, pur se versano in stato di degrado



ed i bagni sono stati vandalizzati. In una porzione del vano scala esterno, identificato come sub.20, bene comune non censibile, in realtà vi è un locale igienico rifinito. Diverse porte interne mettono in collegamento diretto tutti i subalerni del maggior fabbricato pignorato.

14. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggior edificio in c.a. è stato realizzato con Concessione Edilizia n°93/95 del 20/9/1995 rilasciata a XXXXX XXXXX nella sua qualità di amministratore unico della società “XXXXX” s.r.l.. Successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia di Variante ed Ampliamento n°17/96 del 29/2/1996 a XXXXX XXXX nella sua qualità di amministratore della società “XXXXX XXX XXX.” s.a.s. In seguito è stata rilasciata a XXXX XXXX nella sua qualità di amministratore della società “XXXXX XXX XXX.” s.a.s. un’ulteriore Concessione Edilizia in Variante n°70/96 del 19/9/1996. Infine è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°82/2000 del 23/6/2000 come Variante in Sanatoria per sanare le difformità esistenti. Nella citata Concessione Edilizia e nelle successive Varianti e Sanatorie, si specifica che il fabbricato debba essere adibito alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli. Allo stato, si rilevano le seguenti difformità: il bagno nel corpo scala sub.20, la tettoia esterna davanti al corpo scala.



15. **Impianti:** non vi è l’impianto di riscaldamento. L’impianto elettrico è in parte incassato in canaline sottotraccia ed in parte in canaline a vista: vi sono alcuni quadri elettrici dotati di sezionatori e salvavita. L’impianto elettrico non è più funzionante in quanto alcuni quadri sono stati vandalizzati e sono stati sottratti dei cavi di rame. Alcuni locali igienici sono stati vandalizzati ed altri versano in cattive condizioni. Per come dichiarato dal sig. XXXXXXXX, l’approvvigionamento idrico deriva da un pozzo.



16. **Servitù:** tutti i vari subalerni pignorati sono fra di loro interconnessi con porte di collegamento, con finestre che creano servitù di veduta, con impianti tecnologici comuni. Ne consegue che i vari subalerni, nella realtà, non sono autonomi ed indipendenti. Alcuni suoli esterni sono classificati come beni comuni sia agli immobili pignorati che ad altri immobili non pignorati di altra proprietà.





17. **Altro:** pur se il suolo individuato come sub.22 bene comune, consentirebbe l'accesso diretto sulla strada SP4, in realtà è delimitato dalla recinzione; i due cancelli sulla SP4 ricadono entrambi sulla sub.25 e, per come dichiarato dal sig. XXXXXX, non sono attualmente in uso alla XXXXXX

18. **Valutazione:**

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Cittanova, località Quercia, nei pressi della strada provinciale SP4, grande fabbricato in c.a. attualmente adibito ad uso magazzino, costituito da un piano terra di superficie lorda di circa 3.190 mq ed altezza interna prevalente di 575 cm, da un piano interrato di circa 287 mq e da una zona uffici al primo piano di circa 304 mq, oltre le ampie corti esterne recintate e parzialmente pavimentate, e i beni comuni. Gli immobili sono identificati nel Catasto Terreni al foglio 35, part. 245, 246 e 260 (di sup. totale pari a 6.990 mq) e Catasto Fabbricati al foglio 35, part.244 sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.17, sub.18 e sub.19, oltre i beni comuni non censibili.

**Valore dell'intero:** (400,00 €/mq x 304,07 mq) + (400,00 €/mq x 751,05 mq) + (400,00 €/mq x 1.885,05 mq) + (300,00 €/mq x 554,68 mq) + (200,00 €/mq x 287,29 mq) + (10,00 €/mq x 1.680 mq) + (10,00 €/mq x 5.310 mq) = 1.469.830,00 €

Il grande fabbricato pignorato, ha la tipica struttura del capannone con una architettura tutt'altro che particolarmente curata. E' ubicato ai margini della strada provinciale SP4 che svolge un ruolo di

primaria importanza per il traffico veicolare in quanto collega Taurianova con Polistena: quindi, per

un immobile ad uso produttivo/deposito, la posizione risulta abbastanza strategica. L'accessibilità è garantita da una grande strada di collegamento, ma è penalizzata dall'ultimo breve tratto di stradella

sterrata. Molto ampi gli spazi interni ed esterni, questi ultimi sono in parte pavimentati con battuto di cemento carrabile e recintati. I locali igienici erano rifiniti ed accessoriati ma oggi risultano in parte

vandalizzati; non vi è l'impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico con centraline di controllo,

non è oggi funzionante. L'immobile è provvisto di un grande ascensore montacarichi (anch'esso oggi non più funzionante) per un agevole utilizzo del piano interrato. Alcune porzioni dell'edificio



risultano rifinite, mentre altre rimangono ancora allo stato rustico. Gran parte degli ambienti non

sono in buono stato di manutenzione e risultano molto deteriorati a causa delle estese infiltrazioni

d'acqua piovana dal soffitto. 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. Il valore attribuito sarà dunque dato dal

prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica

compravendita. Vista le cattive condizioni generali e la buona ubicazione in area extra urbana ma di

buona visibilità ed accessibilità, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 400,00 €/mq

per i locali intonacati e pavimentati al piano terra ed al primo piano; 300,00 €/mq per la rimanente

parte non rifinita al piano terra; 200,00 €/mq per il piano interrato, 10,00 €/mq per le particelle di

terreno. Le parti comuni del maggior edificio sono elementi di maggior pregio e concorrono alla

determinazione del citato valore parametrico. Al valore dell'intero del fabbricato, si applica una

riduzione del 20% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,80) per tenere conto della vetustà

dell'immobile e della mancata finitura di alcune facciate esterne. Al valore delle aree del piano terra

utilizzate come magazzino/deposito, visto il degrado della pavimentazione e degli intonaci, si applica

una riduzione del 15% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,85). All'intero immobile, si applica

una riduzione del 30% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,70) per la grossa problematica

dovuta alla mancanza di adeguata copertura e ai conseguenti danni per le infiltrazioni. Al valore della

part.260, si applica una riduzione del 50% in quanto questa viene classificata come corte degli edifici

insistenti sulla part.244. All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della

garanzia per vizi occulti dei beni da porre in vendita. Vengono inoltre detratte 10.000,00 € per le

spese da affrontare per la necessaria regolarizzazione urbanistica e catastale. Queste le superfici

utilizzate nel calcolo: Sup. linda totale degli uffici rifiniti al primo piano = 304,07 mq; Sup. linda

totale dei locali rifiniti al piano terra = 751,05 mq; Sup. linda dei magazzini con finiture parzialmente



ammalorate = 1.885,05 mq; Sup. linda dei locali rustici del piano terra (sub.19) = 554,68 mq; Sup. linda interrato = 287,29 mq; Sup. totale delle partt.245, 246 = 1.680 mq; Sup. dalla part.260 = 5.310 mq;

**Valore al netto della decurtazione:**

$$[(0,90 \times 0,80 \times 0,70 \times 400,00 \text{ €/mq} \times 304,07 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,80 \times 0,70 \times 400,00 \text{ €/mq} \times 751,05 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,70 \times 400,00 \text{ €/mq} \times 1.885,05 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,80 \times 0,70 \times 300,00 \text{ €/mq} \times 554,68 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,80 \times 0,70 \times 200,00 \text{ €/mq} \times 287,29 \text{ mq}) + (0,90 \times 10,00 \text{ €/mq} \times 1.680 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,50 \times 10,00 \text{ €/mq} \times 5.310 \text{ mq})] - 10.000,00 \text{ €} = 677.575,81 \text{ €.}$$



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

apportata:

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **677.600,00 €.**

Palmi, 23/07/2024

Il ctu  
ing. Palumbo Domenico

