

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Cittanova, via Monte Grappa, piena proprietà di un'unità immobiliare Cat C/2 posta al piano terra di un maggiore fabbricato, identificato catastalmente al foglio 49 con la part. 411 sub. 1,

intestato al sig. ██████████ per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione	1
02. Diritto da vendere	2
03. Stato di possesso	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale	3
08. Conformità urbanistico-edilizia	3
09. Impianti	3
10. Servitù	3
11. Altro	3
12. Valutazione:	3
ALLEGATI	5
• Visure catastali	5
• Estratto di mappa	7
• Planimetria catastale	10
• n°11 foto	12
• Licenza edilizia	20

01. Descrizione

Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è locale deposito posto al piano terra, ubicato nella zona centrale di Cittanova, alla via Monte Grappa. La zona è urbanizzata ed è facilmente accessibile in quanto collegata alla rete principale stradale principale e comunque non molto lontana dai servizi di cui è dotato il centro cittadino. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile. Il cespite possiede due corti pertinenziali, una in corrispondenza della Via Veneto e l'altra in corrispondenza di via Monte Grappa. L'accesso al cespite avviene dalla via Vittorio Veneto (foto n° 3-4). La seconda corte pertinenziale posta in corrispondenza di via Monte Grappa (foto n° 1-2) che

conduce sia all'unità pignorata che all'ingresso di altra unità immobiliare (sub. 4, posta al primo piano e non oggetto della presente procedura) è recintata e chiusa con un cancello. Durante le operazioni peritali non è stato possibile accedervi, in quanto il figlio dell'esecutato ha dichiarato di non possedere le chiavi. Non è stato inoltre possibile accedervi dall'interno del locale in quanto, come si evince dagli elaborati fotografici allegati alla presente (foto n°8) in corrispondenza della saracinesca che conduce alla seconda corte di pertinenza vi sono allocati dei serbatoi di acciaio di considerevoli dimensioni. Ad eccezione del vano scala, il locale pignorato occupa l'intero piano terra del maggiore fabbricato.

Attraversata una piccola corte di pertinenza, un'ampia serranda metallica conduce all'ingresso del cespite pignorato (foto n°3-4). Il locale è composto da un ambiente principale di quasi 62 mq, un bagno di circa 3 mq e un piccolo ambiente, adibito ad ufficio di circa 6,00 mq. Il locale necessita di interventi di manutenzione, sono presenti dei fenomeni di umidità e fenomeni di infiltrazioni d'acqua (foto n°5-6-7-8). Il cespite ha un'altezza utile interna di circa 350 cm, occupa una superficie lorda di circa 82 mq e una superficie calpestabile di circa 71 mq. In generale le finiture sono di basso livello qualitativo.

L'illuminazione è prevalentemente a luci neon e la pavimentazione è in grès. I serramenti esterni sono in metallo e chiusure tipo saracinesche in acciaio. L'impianto elettrico risulta fuori traccia. L'impianto elettrico e quello idrico sanitario appaiono vetusti ma efficienti, non è stato esibito il relativo certificato di conformità degli impianti. È assente sia l'impianto di riscaldamento che quello di raffrescamento. I dati geometrici, la destinazione e la consistenza dei singoli ambienti e la consistenza netta e lorda dell'intero sono riportati nell'allegata planimetria.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** il locale viene utilizzato dall'esecutato come locale deposito.
04. **Identificazione catastale:** Comune di Cittanova, foglio 49, part. 411 sub.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 71 m², sup. catastale 78 m², rendita 132,01 €. , piano T, intestato al sig. ██████████ per la piena proprietà.

05. **Confini:** l'immobile confina con la via Vittorio Veneto, con la proprietà [REDACTED] sul lato destro, con la proprietà Comune di Cittanova sul retro, con la proprietà [REDACTED] sul lato sinistro, con la Via Monte Grappa, salvo se altri.

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

07. **Conformità catastale:** l'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggiore fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal sindaco di Cittanova n. registro 973 del 01/06/1968. Il progetto del maggiore fabbricato in c.a a due piani f.t. è stato autorizzato dal Genio Civile (prot. N. 7171/7687 del 20/03/1968) con nota trasmessa al comune di Cittanova prot. n. 6708 del 09/09/1968.

09. **Impianti** L'impianto elettrico e quello idrico sanitario appaiono vetusti ma efficienti. È assente sia l'impianto di riscaldamento che quello di raffrescamento. Non è stato esibito il relativo certificato di conformità degli impianti.

10. **Servitù:** nessuna

11. **Altro:** Nulla.

12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà di un'unità adibita a deposito garage, Cat. C/2 identificato catastalmente al foglio 49 con la part. 411 sub.1.

Valore dell'intero: $(82,14 \text{ mq} \times 380,00 \text{ €/mq}) = 31.213,20 \text{ €}$.

Si procede pertanto ad una stima sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Le corti di pertinenza sono un elemento di maggior pregio che concorrono alla determinazione del valore unitario. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una 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 delle singole parti per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Vista l'ubicazione, il contesto e le caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 380,00 €/mq.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

1. una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto delle condizioni interne ed esterne del cespite;
2. una riduzione del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Valore al netto della decurtazione:

$$(0,90 \times 0,90) \times 31.213,00 \text{ €} = 25.282,69 \text{ €}.$$

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

Prezzo base d'asta _____ **25.200,00€.**

Palmi, 24/09/2021

Il CTU
Ing. Eleonora Barone



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/03/2021 - Ora: 17.03.00 Segue

Visura n.: T377343 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2021

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice: C747)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 49 Particella: 411 Sub.: 1

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		49	411	1			C/2	3	71 m ²	Totale: 78 m ²	Euro 132,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MONTE GRAPPA piano: T;										
Notifica	-						Partita	5753		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C747 - Sezione - Foglio 49 - Particella 411

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		49	411	1			C/2	3	71 m ²		Euro 132,01 L. 255.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA MONTE GRAPPA piano: T;										
Notifica	-						Partita	5753		Mod.58	-	



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/03/2021 - Ora: 17.03.00 Fine

Visura n.: T377343 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		49	411	1			C/2	3	71 m²		L. 511	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA MONTE GRAPPA piano: T;											
Notifica		Partita							5753	Mod.58	-		

Situazione degli intestati dal 16/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/1992 protocollo n. 177289 Voltura in atti dal 28/09/2000 Repertorio n.: 57856 Rogante: LUSTRI' Sede: CITTANOVA Registrazione: UR Sede: PALMI n: 2506 del 23/11/1992 VENDITA (n. 498.1/1993)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 16/11/1992
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



8-Mar-2021 17:26:49
 Prot. n. T347093/2021
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Comune: CITTANOVA
 Foglio: 49
 1 Particella: 411



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CITTANOVA
 Elenco Subalterni



Data: 23/09/2021 - Ora: 18.14.37 - Pag: 1
 Visura n. : T346078 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CITTANOVA		49	411		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1	VIA VITTORIO VENETO	22	T		
2					
3					
4	via monte grappa	15	T-1 2		
					DESCRIZIONE
					DEPOSITO SOPPRESSO SOPPRESSO ABITAZIONE



Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00



Visura telematica



Data: 23/09/2021 - n. T346077 - Richiedente: Telematico

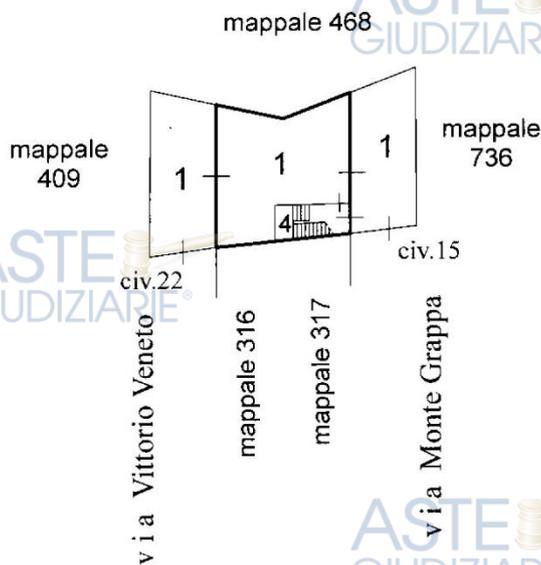


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

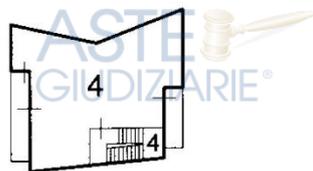
Comune di Cittanova		Protocollo n. RC0107807 del 20/07/2016	
Sezione:	Foglio: 49	Particella: 411	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

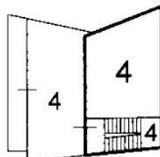
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/09/2021 - n. T346077 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di CITTANOVA (C747) - < Foglio: 49 - Particella: 411 - Elaborato planimetrico >

Data presentazione: 15/12/1978 - Data: 02/03/2021 - n. T413164 - Richiedente: BNSNTN64M13G288S

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - Cat. 2. T. - 245



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1950, N. 687)

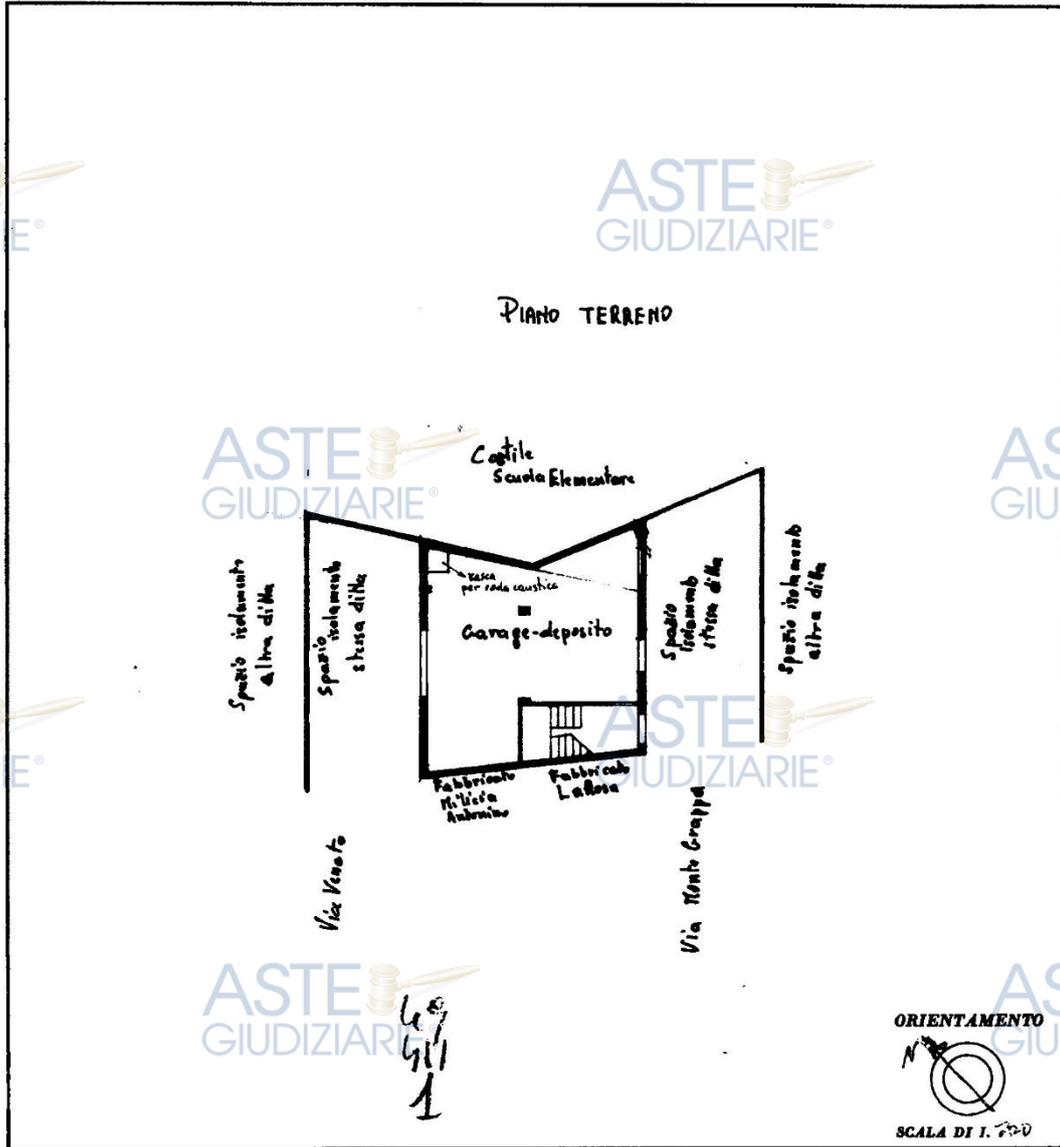
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CITTANOVA Via MONTE GRAPPA-VIA VENETO

Ditta [REDACTED] IL [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>411/8</u>	<u>Accessibile</u> <u>3/11/21</u>



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2021 - Comune di CITTANOVA (C747) - < Foglio: 49 - Particella: 411 - Subalterno: 1 >
VIA MONTE GRAPPA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/12/1978 - Data: 02/03/2021 - n. T413164 - Richiedente: BNSNTN64M13G288S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®







FOTO n° 1



FOTO n° 2

FOTO n° 3



FOTO n° 4



FOTO n° 7



FOTO n° 8



FOTO n° 9



ASTE GIUDIZIARIE®



MUNICIPIO DI CITTANOVA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
(Provincia di Reggio Calabria)

N. _____ d'ordine
N. 973 del Registro
lo sottoscritto espresso comunale
questo che il presente è stato pubblicato all'Albo Pretori
al Comune dal 1-6 al 15-6-68
Cittanova, li 14-6-68 Il Messico Comunale

Visto IL SEGRETARIO CAPO
SINDACO



Preso in esame l'istanza della Ditta [redacted]
in data 22.1.968 tendente ad ottenere la prescritta autorizzazione per fare
eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato in s.a. a due piani fuori terra

in questo abitato alla Via V. Venete e Grappa, in conformità del progetto
alligato e redatto dall'Ing. [redacted] in
data _____

- Sentito il parere della Commissione Comunale di Edilizia espresso nella seduta del 14.3.968
- Visto il Nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile rilasciato in data _____;
- Vista la legge 25 - 11 - 1962, n. 1684 sulle Norme Tecniche di Edilizia;
- Vista la legge Urbanistica del 17 - 8 - 1942, n. 1150 e la legge 6 - 8 - 1967, n. 765;
- Visto il Regolamento Comunale di Edilizia;

DA LICENZA

alla richiedente Ditta sopracitata per l'esecuzione dei lavori in conformità degli elaborati tecnici esibiti e sotto la tassativa osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) attenersi alle disposizioni di cui al R. D. 16 - 11 - 1939, n. 2229;
- b) apporre una tabella indicante l'oggetto dei lavori, le generalità del progettista del direttore e dell'assistente dei lavori;
- c) discendere i pluviali fino al piano stradale all'acciandoli, senza tifone intercettatore, alla pubblica fognatura

si diffida che, non ottemperando a quanto sopra prescritto, si procederà a norma di Legge.

Cittanova, li 6/7/1968 196

N.B. La presente licenza ha validità di anni uno dalla data di rilascio ed avrà efficacia dopo il rilascio del nulla osta del Genio Civile

IL SINDACO

Daportino

[Handwritten signature]



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA

Prot. N. 7171/7687 Sez. II
Riscontro al foglio N. 2047
del 20.3.68
Allegati: N. due copie progetto

Reggio Calabria, li 14.03.68

→ AI SINDACO DEL COMUNE di
CITTANOVA

e p.c. Alla PREFETTURA di
REGGIO CALABRIA

Versam. a favore Cassa Naz. Previdenza
(articolo 24 - L. 4 - 3 - 1958, n. 179)
di L. 8.875

Ricevuta N. 68 data 16.3.68
Parere favorevole 14.3.68

Stampa: COMUNE DI CITTANOVA
Alla DITTA [redacted]
* 9 SET 1968 *
PROT. N. 7171/7687
CAT. 10 CLAS. DRASC.

[redacted]

CITTANOVA

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 Novembre 1962, n. 1684
Autorizzazione a costruire un fabbricato a
N. due piani f.t. per conto della
ditta in indirizzo.

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della Legge in oggetto,
l'unito progetto a firma Ing. Delnava Francesco
relativo alla costruzione di un fabbricato in c.a.

in territorio di codesto Comune, Via V. Veneto e Grappa con preghiera di pren-
derne nota ai sensi dell'art. 27 della Legge citata e di consegnare un copia alla ditta interessata.

Alla ditta cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta
subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942,

[redacted]



n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni :

- Vengano fatti salvi i diritti dei terzi ;
- Vengano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie ;
- Vengano osservate le norme della legge 16 - 11 - 1939, n. 2229 ;




L'INGEGNERE CAPO
(F. Scalia)

