



## TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n° 35/2025.

### ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111, n.63 – Unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato con più unità, identificate nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 320 sub.3-8.

#### INDICE

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere.....	2
02. Stato di possesso.....	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali.....	2
07. Identificazione catastale.....	3
08. Planimetria catastale e confini.....	3
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici.....	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	5
13. Criterio di stima.....	5
15. Documentazione fotografica.....	8
16. Allegati.....	9

**Descrizione:** *Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 63, al piano 1 – Piena proprietà di una abitazione, composta da: un ampio vano cucina-soggiorno, un bagno, due stanze, disimpegno e balcone su due lati; al piano seminterrato – unico vano, al rustico, destinato a deposito.*

*L'abitazione e il deposito sono identificate al Catasto Fabbricati al foglio n.33, particella 320, sub. 3, cat. A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 121 mq; particella 320 sub.8, categoria C2, classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale 76 mq.*

Le unità immobiliari hanno accesso dalla Strada Statale 111, attraverso corte interna: all'abitazione al primo piano si accede dalla scala comune; al deposito si accede direttamente dalla corte.

L'abitazione è composta da una ampia stanza adibita a cucina-soggiorno, due camere, un bagno, disimpegno e balconi su due lati. Non è stato possibile accedere in tutti i vani in quanto l'appartamento è occupato da materiale vario accatastato in modo disordinato.



I pavimenti, interni ed esterni, e i rivestimenti sono in materiale ceramico, gli infissi sono in alluminio con tapparelle avvolgibili.

L'appartamento è dotato di impianti, sottotraccia, idrico-fognario ed elettrico.

La manutenzione esterna è deficitaria, le finiture sono in pessimo stato e l'umidità ha attaccato le parti sporgenti provocando distacco di intonaco e copriferro.

#### Deposito

Il deposito si trova al piano seminterrato e, catastalmente, è costituito da un unico vano a forma rettangolare. In realtà esso non è perimetrato da muri divisorii; però i vertici del rettangolo sono comodamente individuabili essendo rappresentati da quattro pilastri.

Non è stato possibile accedere in quanto l'appartamento è occupato da materiale vario accatastato in modo disordinato.

Esso si trova allo stato rustico, non è presente alcuna finitura, nemmeno le pareti esterne sono rifinite.

01. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
02. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore.
03. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dal certificato notarile risulta una IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Stefano Poeta in data 27/11/2009 Repertorio 3623/2138, trascritta il 30/11/2009 presso Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria ai NN. 21407/3939, Capitale € 150.00,00– Totale 300.000,00.

**A favore:** \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*

**Contro:** \*\*\*\*\* , nato a , C.F. \*\*\*\*\*.

04. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dagli atti non risultano non risultano domande



giudiziali relative al bene pignorato.



5. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** dagli atti non risultano non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

6. **Spese di gestione o di manutenzione :** Non risulta costituito alcun condominio.

7. **Identificazione catastale:**

I. Catasto Urbano di Gioia Tauro, bene intestato a \*\*\*\*\*, in regime di \*\*\*\*\*

\*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1, **Foglio 33 particella 320 sub.3**, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 169,91; Strada Statale 111, n.63, Piano 1.

II. Catasto Urbano di Gioia Tauro, bene intestato a , in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 1/1, **Foglio 33 particella 320 sub.8**, Categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq, Rendita € 135,42; Strada Statale 111, n.63, Piano S1.

8. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente è allegata la planimetria catastale. L'immobile è inserito al primo piano di un fabbricato che confina: a est con particella privata n.117, a ovest con Strada Statale 111, a sud con corte della stessa particella e a nord con particella privata n.116.

9. **Conformità catastale:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, si riscontrano delle variazioni comportanti diversa disposizione degli ambienti e frazionamento.

10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.

11. **Conformità urbanistico-edilizia:** Al comune di Gioia Tauro, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti per le unità immobiliari individuate al Foglio 33 part.lla 320 sub.2-3-8, è stata reperita la pratica n. 4613/1968. Tra l'altro, la pratica conteneva la Licenza Edilizia n. 4613 del 30/08/1968, i disegni di progetto e il Permesso di Abitabilità. Nel Permesso di Abitabilità, del 02/06/1983, è esplicitato che esso riferisce al piano cantinato, al piano terra e al piano primo ed è esclusa una parte del piano cantinato.

Il fabbricato è stato dichiarato in catasto in data 02/06/1983, dal confronto della planimetria presentata



in pari data e lo stato attuale risulta che il perimetro esterno dell'abitazione non è stato variato fino all'attualità.

Esaminando la documentazione in atti e lo stato di fatto, emerge quanto segue:

1. il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 4613 del 30/08/1968;
2. l'edificio, che nel progetto aveva una forma ad "L" in pianta con ala nella parte sud, è stato realizzato con volume inferiore a quanto assentito: non è stata realizzata l'ala della "L" nella parte sud [v. ALL.5 e All.6];
3. la variazione in diminuzione di volume, dichiarata formalmente con la presentazione delle planimetrie al catasto, è stata implicitamente assentita dal Comune di Gioia Tauro, tant'è che ha rilasciato il Permesso di Abitabilità in data 02/06/1983;
4. rispetto all'originaria planimetria dichiarata in catasto, sull'unità immobiliare destinata ad abitazione sono state apportate variazioni nella disposizione interna dei vani e nella consistenza [v. ALL.4]:
  - è stato rimosso il tramezzo che separava la cucina da un vano adiacente con conseguente formazione di un vano unico più ampio;
  - divisione di un vano e accorpamento di una porzione di esso al sub.2, senza aumento di unità immobiliari.

Non si hanno elementi per stabilire la data certa di realizzazione delle variazioni: a vista sembra che non siano state effettuate in data recente.

5. la costituzione del deposito, sub.8, è stata fatta con pratica catastale del 14/03/1991, frazionamento di unità immobiliare, senza opere (non sono stati realizzati muri divisorii), in mancanza di autorizzazioni edilizie.

I suddetti interventi, diversa disposizione planimetrica e variazione della superficie (per l'unità

immobiliare, abitazione, sub.3) e costituzione di nuova unità immobiliare (sub.8), sono classificabili come “manutenzione straordinaria” ai sensi dell’art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere regolarizzati con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell’art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €. Si dovranno presentare due pratiche CILA distinte per le due unità immobiliari.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Gioia Tauro, oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA. Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 3.500,00 complessive.

## 12. Valutazione:

**LOTTO 001** - diritto da vendere: piena proprietà. Abitazione+deposito.

### *Superficie commerciale*

Per la superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale in atti dall’anno 2015, depurata della parte frazionata e accorpata ad altra unità immobiliare; alla superficie catastale è aggiunta la superficie del deposito (considerato come locale accessorio non comunicante) per una quota pari al 20%.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta:

abitazione, sub.3 (uguale alla superficie catastale - parte frazionata, ≈13 mq)	108,00 mq
deposito, sub.8 (uguale al 20% della superficie)	0,20 x 69 mq ≈ 13,80 mq
<b>Totale superficie commerciale (arrotondata)</b>	<b>122,00 mq</b>

## 13. Criterio di stima

Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie**

**commerciale** (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova).

E' stata svolta una indagine di mercato ricercando informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva ed epoca di edificazione.

Si sono altresì consultati:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- le banche dati presenti sul sito di aste giudiziarie di immobili.

Sono stati stabiliti due parametri di confronto indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; essi sono:

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il parametro posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il parametro edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare, ad esempio: epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, servizi ed impianti tecnologici.

### **13.01. Valore di stima dell'immobile pignorato**

#### ***Caratteristiche dell'immobile.***

Immobile sito in Gioia Tauro, Strada Statale 111, zona OMI: D4.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: a 3 piani fuori terra+seminterrato con più unità immobiliari.



Livello: piano primo + deposito al piano seminterrato.

Superficie commerciale: 122 mq.

Età della costruzione: >50 anni.

Qualità della costruzione: bassa.

Stato di manutenzione: scadente.

Libertà dell'immobile: in possesso del debitore.

Rendita catastale complessiva: 305,33 €.

Servizi e impianti individuali: impianti elettrico, impianto idrico.

Regolarità urbanistica: no.

Valore di riferimento per la stima, quotazione media del mercato immobiliare per mq commerciale: €

410,00.

***Determinazione del valore più probabile.***

Quotazione di mercato al mq commerciale € 410,00 X

Superficie commerciale mq 122 =

Valore dell'immobile € 50.020,00

A detrarre:

Costi e oneri per la riduzione in pristino delle opere abusive: -3.500,00 €

**Valore netto (arrotondato alle centinaia) € 46.500,00.**

Pertanto per l'immobile è determinato il seguente

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 46.500,00.**

**13.02. Valore più attendibile del bene pignorato**

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

**LOTTO N.002** - Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 63, al piano 1 – Piena proprietà di una

abitazione, composta da: un ampio vano cucina-soggiorno, un bagno, due stanze, disimpegno e balcone su due lati; al piano seminterrato – unico vano, al rustico, destinato a deposito.

L'abitazione e il deposito sono identificate al Catasto Fabbricati al foglio n.33, particella 320, sub. 3, cat. A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 121 mq; particella 320 sub.8, categoria C2,

classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale 76 mq, è di **€ 46.500,00**

**(quarantaseimilacinquecento/00).**

14. **Assoggettabilità ad IVA:** la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., art. 10 del D.P.R. 633/1972, comma 8bis.

15. **Documentazione fotografica:** si allegano n.8 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace





**16. Allegati**

- n° 8 fotografie
- ALL.002\_1 mappa catastale
- ALL.002\_2 planimetria catastale sub.3
- ALL.002\_3 planimetria catastale sub.8
- ALL.002\_4 planimetria stato di fatto unità immobiliare sub.3
- ALL.002\_5 planimetria di progetto sub.3 (Lic. Edilizia del 1968)
- ALL.002\_6 planimetria di progetto sub.3 (Lic. Edilizia del 1968)
- ALL.002\_7 visura storica catastale sub.3
- ALL.002\_8 visura storica catastale sub.8
- ALL.002\_9 visura storica catastale, terreni, particella 320

