

**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 39/2016.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004**

Comune di Gioia Tauro, via Mascagni – locale commerciale al piano terra, della superficie commerciale di circa 210,00 m<sup>2</sup>, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 34 con la particella 966 sub 5.

**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° 6 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi;
- la documentazione urbanistica.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a tre piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate. La facciata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata; i balconi sono protetti da parapetti in muratura. L'unità immobiliare si compone di un unico grande locale e di un w.c. realizzato in un sottoscala. La superficie commerciale complessiva ammonta a circa 210,00 m<sup>2</sup>. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'altezza interna utile è pari a circa 3,50 metri. Sono presenti accessi dall'esterno sul lato sud, confinante con via Mascagni e con l'atrio comune dell'edificio identificato con il sub 2, nonché sul lato ovest, confinante con la corte comune dell'edificio identificata con il sub 1. Gli infissi esterni sono di alluminio e vetro; quelli confinanti con la corte sono protetti con grate o con serrande di metallo. Le condizioni di conservazione

e manutenzione sono mediocri. Al momento del sopralluogo è stato rilevato che il locale era attraversato da uno scavo per la sistemazione di un nuovo allaccio fognario delle unità immobiliari presenti nel fabbricato. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** custodia giudiziaria (libero per la procedura).
04. **Inscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- Sequestro conservativo convertito in pignoramento, annotato il 19/04/16 ai numeri 6086 R.G./613 R.P.;
  - Sequestro conservativo convertito in pignoramento, annotato il 19/04/16 ai numeri 6087 R.G./614 R.P.;
  - Convenzione urbanistica trascritta in data 22/08/1984 ai numeri 13690 R.G./12361 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 34, particella 966 sub 5.
06. **Confini:** l'unità immobiliare di cui al presente lotto confina con via Mascagni, con le particelle 756 e 1227 nonché con i subalterni 1, 2, 3, 4, 6 e 7 della stessa particella 966 (vedi elaborato planimetrico allegato).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni richieste in data 11/04/2017, con pec indirizzata al Responsabile del Settore V – Urbanistica e Territorio del Comune di Gioia Tauro, risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n° 1173/2008. Con successiva pec del 17/05/2017, diretta sempre al medesimo ufficio, sono state richieste le informazioni di cui alle disposizioni di attuazione del c.p.c., art. 173 bis, primo comma n° 7, evidenziando che dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo risulta che il bene in oggetto è stato realizzato in difformità al sopra citato permesso di costruire (le difformità rilevate sono state messe in evidenza in apposita planimetria). Con comunicazione protocollo n° 20784 del 31/07/2017, a firma del Responsabile del Settore Tecnico, è stato comunicato che: *“per l'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al foglio n. 34*

particella 966 sub 5, lotto ricadente in ambito edificatorio denominato TC2 (lottizzazione Harmony) da PSC vigente, (zona non soggetta a nessun vincolo urbanistico), da una sommaria verifica, sembrerebbe possibile avviare procedura di sanabilità delle opere edilizie in essere (previa apposita verifica di legittimità autorizzativa avendo ulteriori atti e documenti)". Per quanto sopra, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** nessuna difformità riscontrata.
09. **Impianti:** non conformi alla normativa vigente.
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:

**LOTTO 004 - diritto da vendere:** diritto di enfiteusi sull'intero.

locale commerciale al piano terra, della superficie commerciale di circa 210,00 m<sup>2</sup>,

**Valore dell'intero:** 210,00 m<sup>2</sup> x 800,00 €/m<sup>2</sup> = € 168.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 15 % che tiene conto delle spese da affrontare per la messa in pristino (4%), per la regolarizzazione urbanistica (3%), per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

**Valore al netto della decurtazione:** € 168.000,00 x 0,85 = € 142.800,00.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 142.800,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato

**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 39/2016.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005**



Comune di Gioia Tauro, via Trento – appartamento al piano terra, della superficie commerciale di circa 268,00 m<sup>2</sup>, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 32 con la particella 7 sub 4.

**INDICE**

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	3
06. Confini.....	3
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale.....	4
09. Impianti.....	4
10. Valutazione.....	4

**Allegati:**

- n° 12 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- l'elaborato planimetrico;
- la planimetria catastale;
- n° 2 planimetrie indicative dello stato dei luoghi;
- la documentazione urbanistica.



01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo via Trento di Gioia Tauro. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato a due piani fuori terra e con copertura piana, è costituito da due corpi di fabbrica di forma speculare, costruiti in aderenza tra di loro e serviti da un'unica scala centrale. La costruzione, che sorge su un lotto di terreno identificato con il mappale n° 7 del foglio 32, di are 19.64, copre un'area di sedime di circa 475,00 m<sup>2</sup>. Al suo interno sono presenti due appartamenti al piano terra ed un appartamento con sovrastante terrazza al primo piano. La facciata, intonacata e tinteggiata, presenta danni diffusi per infiltrazione di umidità. I balconi sono protetti in parte da parapetti in muratura, sormontati da corrimano di metallo, ed in parte da ringhiere metalliche; le parti di ferro, in mediocre stato di manutenzione, si presentano danneggiate per la presenza di aree corrose dalla ruggine. Un'ulteriore unità immobiliare occupa un corpo di fabbrica



posto al piano seminterrato, con accesso dalla sottostante via Cadorna, collegato al corpo scala dell'edificio principale per mezzo di una scala interna. Sulla corte, che ha una superficie di circa 1.490,00 m<sup>2</sup>, sono presenti altri due piccoli corpi di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, posti a servizio delle unità immobiliari presenti nell'edificio principale (sub 3, 4, 5 e 6) ed adibiti, ognuno, a tavernetta. Il primo di essi, identificato con la lettera "A" nell'allegata planimetria, copre un'area di circa 33,00 m<sup>2</sup>; realizzato con struttura mista, presenta pianta a forma di rettangolo con tre lati delimitati da pareti in muratura ed uno dei lati lunghi delimitato da pannelli vetrati; il tetto, ad una falda inclinata, è ricoperto con tegole in laterizio. Il secondo corpo di fabbrica, identificato con la lettera "B" nell'allegata planimetria, copre un'area di circa 46,00 m<sup>2</sup>; realizzato con struttura mista, presenta pianta a forma di rettangolo con tre lati delimitati da pareti in muratura ed uno dei lati lunghi aperto; il tetto, ad una falda inclinata, è ricoperto con tegole in laterizio. Sulla corte è presente una rampa a sviluppo elicoidale che consente di raggiungere direttamente dall'esterno l'appartamento ubicato al primo piano. Si evidenzia inoltre che la corte comunica con altro terreno, escluso dal pignoramento, ricadente sul confinante foglio 26.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al piano terra, è costituito da ingresso, corridoio, sei camere, due bagni, cucina e ripostiglio; esso ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 230,00 m<sup>2</sup>. Alla superficie coperta si aggiunge una superficie scoperta di circa 26,00 m<sup>2</sup>, costituita da tre balconi di cui uno collegato direttamente alla corte. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano danni per infiltrazione di umidità; i bagni hanno il pavimento e le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,40 metri, rivestiti con piastrelle di ceramica. Le finestre sono di legno con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri. La superficie commerciale complessiva, comprensiva delle proporzionali quote di diritto spettanti sulla corte e sulle utilità comuni su di essa realizzate, è pari a circa 268,00 m<sup>2</sup>.



02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** custodia giudiziaria (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)
- Sequestro conservativo convertito in pignoramento, ammotato il 19/04/16 ai numeri 6086 R.G./613 R.P.;
  - Sequestro conservativo convertito in pignoramento, ammotato il 19/04/16 ai numeri 6087 R.G./614 R.P.;
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 32, particella 7 sub 4.
06. **Confini:** il subalterno 4 confina con i subalterni 1, 2 e 3 della stessa particella 7 (vedi elaborato planimetrico allegato).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni richieste in data 11/04/2017, con pec indirizzata al Responsabile del Settore V – Urbanistica e Territorio del Comune di Gioia Tauro, risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n° 1173/2008 e che per essi è pendente, inoltre, la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n° 5855/1986. Con successiva pec del 17/05/2017, diretta sempre al medesimo ufficio, sono state richieste le informazioni di cui alle disposizioni di attuazione del c.p.c., art. 173 bis, primo comma n° 7, evidenziando che dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo risulta che: 1) il bene in oggetto è stato realizzato in difformità al sopra citato permesso di costruire; 2) sulla corte del fabbricato è stata rilevata la presenza di due piccoli corpi di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, identificati con le lettere "A" e "B" nell'allegata planimetria. Il primo di essi misura all'incirca metri 3,00 per metri 11,00 ed ha un'altezza interna compresa tra 3,30 metri al colmo e metri 2.50 alla gronda; il secondo di essi misura all'incirca metri 4,90 per metri 9,40, è chiuso solo su tre lati ed ha un'altezza interna di circa 3,40 metri. 3) Che in relazione alla domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n° 5855/1986, in base ai dati reperiti presso l'Ufficio, non è possibile stabilire se essa possa riferirsi all'unità immobiliare in oggetto (le difformità rilevate sono state messe in evidenza in apposita planimetria). Con comunicazione protocollo n° 20784 del



31/07/2017, a firma del Responsabile del Settore Tecnico, è stato comunicato che: *“per l’unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al foglio n. 32 particella 7 sub 4, sita in via Trento, in un lotto ricadente in ambito edificatorio denominato TR1 da PSC vigente, soggetta al vincolo tutorio – Paesaggistico ambientale n 1497 del 29.06.1939 e smi, sulla base degli elementi di cui alla relazione trasmessa dalla S.V., integrando atti e documenti al Condono Edilizio (ai sensi della L.47/85) – trasmesso in data 01.04.1986 prot. n 5855 dal Sig. Piromalli Francesco nato il 12.02.1933 (deceduto ed intestato l’immobile al figlio Luigi) vi sono elementi per formulare ipotesi sulla sanabilità delle opere abusive”.*

08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare.
09. **Impianti:** non conformi alla normativa vigente.
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:

**LOTTO 005 - diritto da vendere:** diritto di enfiteusi sull’intero.

appartamento al piano terra, della superficie commerciale di circa 268,00 m<sup>2</sup>,

**Valore dell’intero:** 268,00 m<sup>2</sup> x 840,00 €/m<sup>2</sup> = € 225.120,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 24 % che tiene conto delle spese da affrontare per riportare il bene in condizioni di ordinarietà (10%), per la regolarizzazione urbanistica (5%), per la regolarizzazione catastale (2%), per la messa a norma degli impianti (2%) nonché dell’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

**Valore al netto della decurtazione:** € 225.120,00 x 0,76 = € 171.091,20.

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

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_

€ 171.091,00.

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

