



TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n° 39/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Cittanova, Via Roma n. 74, piano T – Unità immobiliare, facente parte di un fabbricato con più unità, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1241 sub.1.

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.....	2
08. Planimetria catastale e confini.....	3
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici.....	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	4
14. Documentazione fotografica.....	6
15. Allegati.....	7

Descrizione: *Comune di Cittanova, Via Roma n. 74, piano T-1-2 – proprietà per la quota di 8/12 di una unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata ai piani primo (2° ft.) e secondo (3° ft.), con accesso dal piano terra attraverso bene comune non censibile con scala interna. Composta da due vani e due bagni. L’immobile fa parte di un fabbricato a tre p.ft ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1241, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79 mq.*

L’appartamento ha accesso da via Roma attraverso un corridoio e la scala interna, bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati con la particella 1241 sub.4 del foglio 73. Attualmente il corridoio è fisicamente unito all’unità immobiliare al piano terra (identificata al Catasto Fabbricati con la particella 1241 sub.6 del foglio 73, studio privato) però è chiaramente identificabile nell’elaborato planimetrico e nella planimetria catastale del sub.6. Per separarlo è sufficiente la realizzazione di una parete nella posizione indicata nelle planimetrie catastali. Il costo per la realizzazione della parete è



ASTE GIUDIZIARIE

 Proprietà 2/12;

ASTE GIUDIZIARIE


08. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente è allegata la planimetria catastale. L'immobile si trova al piano primo e secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra che confina: a est con via Roma; a nord, per un breve tratto, con corte dello stesso fabbricato; sui rimanenti lati con altri fabbricati.

09. **Conformità catastale:** La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto relativamente al perimetro dell'unità immobiliare. E' mancante il posizionamento dei bagni.

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

11. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Il Comune di Cittanova, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, per le unità immobiliari individuate al Foglio 73 particella 1241 sub. 1-6 e particella 1047 sub.5, in data 18/09/2024, ha trasmesso nota a mezzo PEC in cui comunicava testualmente *“In riscontro alla richiesta formulata in oggetto ed acquisita al prot. in data 17.06.2024 col n. 9345/2024 si rappresenta che, agli atti di uffici, non risultano esser presenti titoli abilitativi”*.

La planimetria catastale della particella 1241 sub. 1, comprendente i piani primo e secondo, riporta la dicitura *“Data di presentazione: 08/11/1939”* il che prova l'esistenza dell'unità immobiliare in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942. Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi non risultano variazioni nella categoria (A5, abitazione) e nella consistenza: essendo abitazione doveva essere dotata di almeno un locale WC.

Dall'analisi dei materiali di finitura presenti si deduce che in tempi non molto lontani sono stati effettuati dei lavori di manutenzione con i quali, tra l'altro, sono stati integrati e/o realizzati i servizi igienici.

I suddetti interventi 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 €.





Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Cittanova, 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 € 2.500,00 per ogni unità immobiliare.

12. Valutazione:

LOTTO 001 - diritto da vendere: proprietà per la quota di 8/12. Immobile destinato ad abitazione.

Superficie commerciale

Per la superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale:

superficie commerciale	79 mq
------------------------	-------

13.01. 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).

È 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:

- 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.

13.02. Valore di stima dell'immobile pignorato

Caratteristiche dell'immobile.

Immagine sito in Cittanova, via Roma, zona OMI B1.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: l'immobile fa parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra, con due unità immobiliari.

Livello: piano primo (2° f.t.) e piano secondo (3° f.t.).

Superficie commerciale: 79 mq.

Età della costruzione: > 40 anni.

Qualità della costruzione: media.

Stato di manutenzione: il fabbricato, dall'esterno, si presenta in buone condizioni; internamente i locali si presentano ben rifiniti.

Libertà dell'immobile: l'immobile è in possesso del debitore.

Rendita catastale complessiva: 70,50 €.

Servizi e impianti individuali: impianto idrico e impianto elettrico.

Regolarità urbanistico-edilizia: irregolarità non sostanziali regolarizzabili con CILA tardiva.

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

€ 500,00.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale	€ 500,00 X
Superficie commerciale	mq 79 =
Valore dell'immobile	€ 39.500,00
A detrarre:	
Costi e oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia:	-2.500,00 €
Costo realizzazione muro divisorio	-500,00 €
Valore netto	€ 36.500,00.

Pertanto, si determina il seguente valore della quota di 8/12 dell'immobile, arrotondato alle 50 €:

Prezzo base d'asta _____ **€ 24.350,00.**

13.03. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

LOTTO N.001 - Comune di Cittanova, Via Roma n. 74, piano T-1-2 – proprietà per la quota di 8/12

di una unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata ai piani primo (2° ft.) e secondo (3° ft.),

con accesso dal piano terra attraverso bene comune non censibile con scala interna. Composta da due

vani e due bagni. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.ft ed è identificato al Catasto Fabbricati

al foglio n.73, particella 1241, sub. 31, Cat. A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79

mq.

è di **€ 24.350,00 (ventiquattromilatrecentocinquanta/00).**

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

comma 8bis.

14. **Documentazione fotografica:** si allegano n.6 fotografie.

Il ctu
ing. Rocco Surace



15. Allegati

- n° 6 fotografie
- ALL. 001_1 mappa catastale
- ALL. 001_2 elaborato planimetrico
- ALL. 001_3 planimetrie catastali particella 1241 sub.1
- ALL. 001_4 planimetria stato attuale particella 1241 sub.1
- ALL. 001_5 visura storica catastale particella 1241 sub.1
- ALL. 001_6 elenco subalterni

