



TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 04/2024 R.G.Es.



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Immobile sito a Palmi (RC), Contrada San Miceli

Identificazione Catastale: Catasto fabbricati – Foglio 34, Particella 371 sub. 10



Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C. - 0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it





INDICE

Descrizione:.....	3
Diritto da vendere:.....	3
Stato di possesso:	3
Identificazione catastale:.....	4
Confini:	4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:.....	4
Conformità catastale:.....	5
Conformità urbanistico-edilizia:.....	6
Assoggettabilità ad IVA:.....	8
Valutazione:	9

Allegati

- Documentazione Fotografica
- Visure Catastali
- Planimetria Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria Stato dei Luoghi
- Inquadramento territoriale
- Estratto di Mappa



Descrizione:



Oggetto di pignoramento un appartamento situato in zona periferica nel Comune di Palmi, in Contrada San Miceli.

La costruzione, unitamente ad altri due fabbricati adiacenti ed alle corti esterne poste sul fronte e sul retro di ciascun edificio si trova su un'area recintata.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato a due piani, è composto da un corridoio centrale dal quale si accede ai diversi locali comprendenti un'ampia zona giorno con cucina abitabile e soggiorno, una camera da letto, due camerette ed un bagno.

Dalla cucina si accede alla corte esterna, sul retro dell'edificio, nella quale sono state realizzate una tettoia ed un piccolo magazzino.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Internamente sono presenti tracce di umidità sul soffitto, mentre, esternamente, le finiture esterne, principalmente nel retro dell'edificio, non sono ultimate.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamento esterno in mattoni forati. Gli infissi sono con vetrocamera e persiane in alluminio.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, sono presenti due split in soggiorno e camera da letto ed uno scaldabagno per l'ACS.

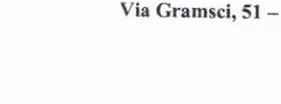
Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato [REDACTED]

[REDACTED]



Identificazione catastale

Immobile 1:

Comune di Palmi, Contrada San Miceli SNC, P.T.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
34	371	10	A/3	3	6 vani	Totale: 142 m2 Totale escluse aree scoperte: 126 m2	Euro 340,86

Confini

L'intero fabbricato confina con i sub 8 e 4 rispettivamente intestati [REDACTED] con strada San Miceli e con proprietà [REDACTED] oltre ad un appartamento al primo piano (sub 7) intestato a [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998, redatta il 02/02/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, nella quale sono elencate le iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio alla data del 02.02.2024, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato:

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento****Ipoteca volontaria n. 1224 del 16/02/2007**

a favore: BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano

contro: [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notaio Federico Maria di Reggio Calabria del 15/02/2007, rep 82958, Capitale € 100.000,00 ipoteca € 200.000,00

4

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C. - 0966/23527-3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Palmi (RC), Contrada San Miceli

Identificazione Catastale: Catasto fabbricati – Foglio 34, Particella 371 sub. 10

Pignoramento n. rep. 1339, notificato il 04/01/2024

trascritto: in data 30/01/2024 ai nn° 1769 R.G./ 1508 R.P.

a favore: PRISMA SPV SRL C.F. 05028250263, per il diritto di PROPRIETA
per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2

unità neg. 1: Immobile 1: Comune di Palmi (RC), Contrada San Miceli

Identificazione Catastale: Catasto fabbricati – Foglio 34, Particella 371 sub. 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conformità catastale:

Dal sopralluogo, dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita, sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Differente distribuzione degli ambienti interni con particolare riferimento alla presenza di un'unica zona giorno priva della parete divisoria indicata in planimetria;
- Esternamente, sul retro dell'edificio, sono presenti un pianerottolo con scala d'accesso, una tettoia ed un magazzino, non riscontrati nella planimetria catastale.

Inoltre, nella planimetria catastale i dati relativi agli immobili adiacenti (proprietà stessa ditta e proprietà [REDACTED]) sono errati e non coerenti con quanto indicato con lo stato di fatto e con l'elaborato

planimetrico (sub 4 e sub 8 intestati rispettivamente [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, è stata riscontrata la presenza di una Concessione edilizia in sanatoria del 09.05.2002, rilasciata [REDACTED], nato a [REDACTED] relativa alla "realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. da destinare a civile abitazione".

Rispetto alla suddetta pratica sono state rilevate le difformità segnalate nel paragrafo precedente.

L'immobile è collocato su un'area che, in base al PSC vigente, è classificata come "Ambito residenziale con intervento indiretto" (ATO "BR") che interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione.

OSSERVAZIONI:

Relativamente alle difformità riscontrate, esse consistono in difformità volumetriche e di distribuzione interna degli ambienti.

Inoltre, lo stato dei luoghi non è coerente con la documentazione catastale.

Dal punto di vista volumetrico, il piccolo magazzino esterno ha determinato una variazione inferiore al 20%, e, pertanto può essere configurata come unità pertinenziale, in base all'art. 3 c.1 lett e.6 del DPR 380/2001.

Ai sensi del DPR 380/2001 è possibile sanare la suddetta difformità tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria e contestuale pagamento di una sanzione di importo compreso tra € 516,00 e € 5.164,00 che, per interventi di questa entità, viene generalmente fissato pari al minimo (€ 516,00).

Al suddetto importo, andranno sommati il costo del professionista per la redazione del progetto e l'aggiornamento catastale.

In sintesi, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, si stimano i seguenti importi:

Costo da corrispondere per sanatoria DPR 380/2021) € 516,00

Costo del professionista progetto e aggiornamento catastale € 1.500,00

TOTALE COSTI SANATORIA € **2.016,00**

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197, non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

Considerazioni preliminari

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, in base alle caratteristiche del cespite immobiliare ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e di vetustà.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che, con riferimento a condizioni di normale stato manutentivo:

da indagini di mercato eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari), dalla banca dati del Borsino Immobiliare e dalle risorse reperibili in rete è

emerso un prezzo di vendita nella fascia compresa tra 490 euro/mq e 765 euro/mq;

- dalla banca dati pubblicata dall’Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria
- Fonte O.M.I. riferita al II° semestre 2023 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come “Abitazioni di tipo economico”, “stato conservativo normale” tra € 500,00 e € 740,00 al mq di superficie lorda.

Pertanto, tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, si stima un prezzo di vendita pari a circa € 600,00 al mq.

Superficie commerciale

Ambiente	m ²	m ² commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	110	110
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali	21	5,25
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	7	2,1
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali	254	13,88
Superficie commerciale totale [m²]		131,23

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento a piano terra di un piccolo fabbricato a due piani, sito nel Comune di Palmi Contrada San Miceli, composto da cucina, soggiorno, bagno, camera, due canerette e ampio cortile

Identificazione Catastale: foglio 34 part. 371 sub. 10

Superficie commerciale = **131 mq**

Valore al mq = **600 €/mq**

Valore dell'intero: 131 mq x 600 €/mq = € 78.600,00 (A)

8

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

Per le considerazioni espresse in precedenza, relativamente allo stato manutentivo dell'immobile, si ritiene opportuno decurtare il suddetto valore di circa il 10%, al quale si aggiungono le spese necessarie per le pratiche edilizie per la ristrutturazione e la redazione delle planimetrie catastali, stimate pari a circa 2.000,00 €, ed un'ulteriore riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, si ha:

• Riduzione per stato d'uso e manutenzione:	- € <u>7.860,00</u>
• Riduzione per spese tecniche:	- € <u>2.000,00</u>
Totale riduzione	- € <u>9.860,00 (B)</u>
Valore con riduzione (A)- (B)	€ <u>68.740,00</u>
• Riduzione per assenza di garanzia per vizi occulti (10%):	- € <u>6.874,00</u>

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

VALORE TOTALE LOTTO 001 (ARROTONDATO)	€ <u>61.900,00</u>
Prezzo base d'asta :	€ <u>61.900,00</u>

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Indirizzo

📅 dal 12/02/2007 al 20/09/2011

Immobile attuale

Comune di **PALMI (G288) (RC)**

Foglio **34** Particella **371** Subalterno **10**

CONTRADA S. MICELI n. SNC Piano T

📅 dal 20/09/2011

Immobile attuale

Comune di **PALMI (G288) (RC)**

Foglio **34** Particella **371** Subalterno **10**

CONTRADA SAN MICELI n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/02/2007 Pratica n. RC0039163 in atti dal 12/02/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1410.1/2007)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RC0255789 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25873.1/2011)

> Dati di classamento

📅 dal 12/02/2007 al 26/11/2007

Immobile attuale

Comune di **PALMI (G288) (RC)**

Foglio **34** Particella **371** Subalterno **10**

Rendita: Euro 340,86

Categoria A/3^o, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

📅 dal 26/11/2007

Immobile attuale

Comune di **PALMI (G288) (RC)**

Foglio **34** Particella **371** Subalterno **10**

Rendita: Euro 340,86

Categoria A/3^o, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/02/2007 Pratica n. RC0039163 in atti dal 12/02/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1410.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2007 Pratica n. RC0429853 in atti dal 26/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23417.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PALMI (G288) (RC)**

Foglio **34** Particella **371** Subalterno **10**

Totale: 142 m²

Totale escluse aree scoperte : 126 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/02/2007, prot. n. RC0039163

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALMI (G288)(RC) Foglio 34 Particella 371 Sub. 10

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dal 12/02/2007 al 15/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/02/2007
Pratica n. RC0039163 in atti dal 12/02/2007
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1410.1/2007)

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dal 15/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 2)

2. Atto del 15/02/2007 Pubblico ufficiale FEDERICO
MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio
n. 82957 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 2058.1/2007 Reparto PI di REGGIO
CALABRIA in atti dal 19/02/2007

3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dal 15/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

ASTE GIUDIZIARIE
Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0039163 del 12/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palmi

Contrada Miceli S.

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 371

Subalterno: 10

Compilata da:
Favano Michele

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria

N. 1447

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE
PIANTA PIANO TERRA

H= 3,10 m

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Corte esclusiva

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

stessa ditta

ASTE GIUDIZIARIE

propr.

wc

cucina

scala di accesso
al sub 7

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Corte esclusiva

ASTE GIUDIZIARIE

strada S. Miceli



Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2024 - n. T308392 - Richiedente: GRLGNN48A30G288F

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di PALMI(G288) - < Foglio 34 - Particella 371 - Subalterno 10 - CONTRADA SAN MICELI n. SNC Piano T

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Favano Michele
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 1447

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Palmi

Sezione: Foglio: 34 Particella: 371

Protocollo n. RC0039163 del 12/02/2007

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

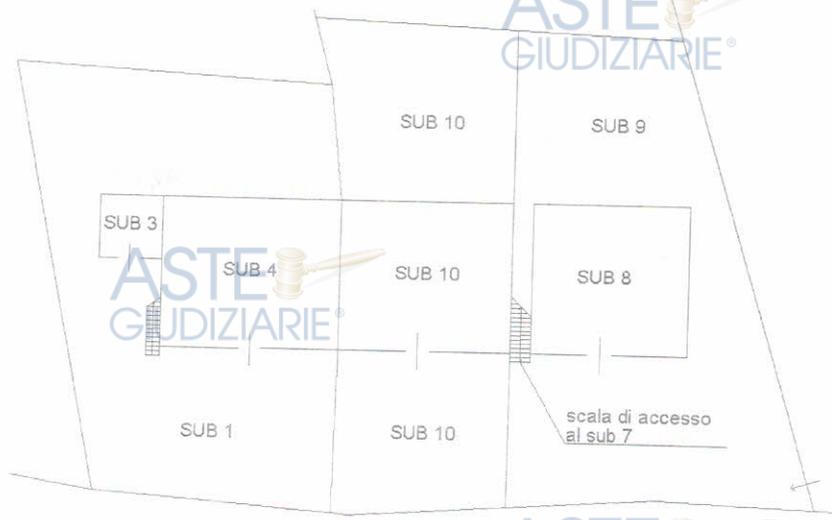
Scala 1 : 500

PIANO TERRA

ditta [redacted]

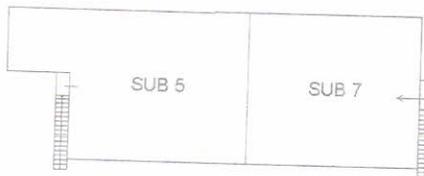
ditta [redacted]

ditta [redacted]



strada comunale S. Miceli

PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di PAL.MI(G288) - < Foglio 34 Particella 371

Ultima planimetria in atti

Data: 18/06/2024 - n. T217481 - Richiedente: Telematico

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



Strada San Miceli

CTU Ing. Elisabetta Grillea

Comune di PALMI(RC)

Località: Contrada Miceli

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 04/2024

Oggetto: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Tavola Stato di fatto

PIANO TERRA



I Particella 371

Direzione Provinciale Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio - Direttore MORELLI FABIOA
Vis. tel (0 90 euro)

Comune: (RC) PALMI
Foglio: 34

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Mar-2024 16:38:18
Protocollo pratica T311478/2024

