



TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 46/2020 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Immobile sito nel Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10
Identificazione Catastale: Foglio 10 Particella 631 Sub 2 – 3 -4





INDICE

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

Allegati

- Documentazione Fotografica
- Visura Catastale
- Certificato di destinazione Urbanistica
- Planimetria Catastale
- Planimetria dello stato dei luoghi
- Estratto di Mappa



Descrizione:

Oggetto di pignoramento una villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Rosarno in Via Aldo Moro.

Il fabbricato consiste in un edificio a due piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico solare.

L'immobile è circondato da un cortile con recinzione mista in muratura e ringhiera sulla quale sono ubicati i due cancelli d'ingresso destinati all'accesso dall'esterno dei pedoni e delle auto.

L'ingresso principale è posto sul piano rialzato, costituito da un ingresso, un ampio salone, un soggiorno-cucina, un bagno, un ripostiglio ed una camera, oltre alle scale interne di collegamento con i piani superiore ed inferiore.

Il piano seminterrato, al quale si può accedere anche dal giardino, è costituito da una zona deposito e una tavernetta con area soggiorno e angolo cottura, lavanderia e, ancora rustico, un vano wc

La zona notte è ubicata al primo piano dove sono presenti 4 camere da letto, un piccolo studio e due bagni. Inoltre, attraverso una scala a chiocciola in legno è possibile raggiungere il piano superiore, dove è presente un abbaino dal quale si accede ad un terrazzo praticabile che ricopre parzialmente il primo piano, mentre, la restante parte costituisce il tetto di copertura a falde.

I pavimenti di salone e camere da letto, così come la scala di collegamento col primo piano sono in marmo, mentre i restanti sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti di cucina e bagni.

L'immobile appare in discrete condizioni, sebbene siano presenti tracce di umidità sia nel piano seminterrato che al primo piano.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane, le porte sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in alluminio.

L'intera proprietà è ubicata in zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale, ben servita da strade principali e non distante dal centro del paese.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

**Stato di possesso:**

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato .

Identificazione catastale:

- **Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10 piano: T-1;**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
10	631	2	A/2	2	13,5 vani	-	Euro 732,08

- **Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10 piano: S1;**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
10	631	3	C/2	3	80 m2	88 m2	Euro 123,95

- **Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10 piano: S1;**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
10	631	4	C/3	3	96 m2	113 m2	Euro 208,24

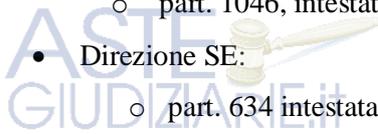


Confini:

L'immobile confina in direzione Nord ed Ovest rispettivamente con le Vie Aldo Moro e Ricasoli, mentre, i restanti lati confinano con le seguenti particelle identificate al NCEU foglio 10 del Comune di Rosarno:



- Direzione EST:
 - part. 632 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Direzione SUD:
 - part. 1046, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Direzione SE:
 - part. 634 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla Certificazione Notarile redatta il 26.11.2020 dal dott. XXXXXXXXXXXX risultano le seguenti iscrizione e trascrizioni sull'immobile pignorato:

- Ipoteca volontaria n. 463 del 07/02/2011

a favore: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

derivante da: concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario con atto per notaio Poeta Stefano del 03/02/2011, rep 5509/3199 Capitale € 161.000,00, ipoteca € 322.000,00, durata 20 anni;



Pignoramento immobiliare n. 767 notificato il 01-10-2020

trascritto: in data 11/11/2020 ai nn° 17005 R.G./12777 R.P.

a favore: PENELOPE SPV SRL

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

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 tramezzi e, limitatamente al primo piano, pareti esterne non coincidenti con quanto riportato al catasto ;
- Il lastrico solare non risulta accatastato;
- Al piano seminterrato l'area corrispondente al locale servizi igienici è accorpata al sub 3 piuttosto che, come riportato sulle planimetrie catastali, al sub 4. Di conseguenza, le consistenze di ciascun sub non coincidono con quanto riportato al catasto;
- Al primo piano è presente una balconata che circonda l'intero edificio non presente nelle planimetrie catastali;
- La destinazione d'uso del piano seminterrato sub 3 è di tipo residenziale e non coerente con la categoria catastale C/2.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle informazioni raccolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rosarno, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, risultano le seguenti pratiche:

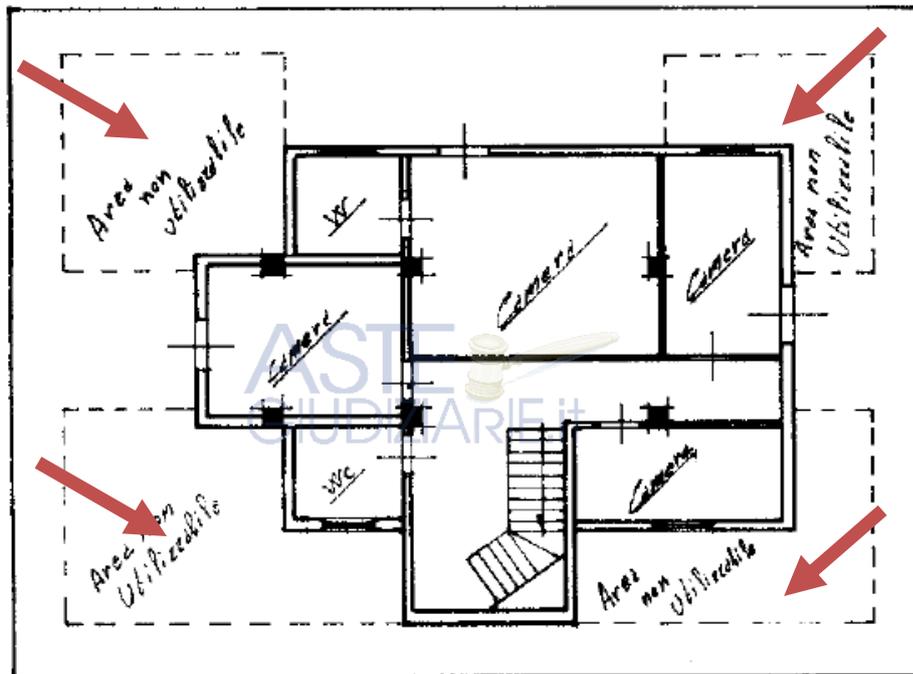
- Concessione di costruzione prot. n. 13572 rilasciata per la pratica 16/80 relativa a richiesta di autorizzazione ad eseguire i lavori di “Costruzione di un fabbricato iin c.a. per civile abitazione a due piani fuori terra oltre scantinato” presentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- SCIA prot. 6115 del 31.03.2011 presentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione di lavori di “RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO” con opere interne di “Rifacimento WC”

Inoltre, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rosarno risulta, in base al P.R.G., che la particella ricade in zona B4 (Nucleo residenziale in località Metramello), nella quale, in base all'art. 31 del PRG è consentita l'edificazione strettamente limitata al completamento

edilizio e di urbanizzazione.

Rispetto alle suddette autorizzazioni sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il progetto non prevede la presenza del lastrico solare e della relativa scala d'accesso con abbaino;
- Le tamponature interne e, dunque, la distribuzione degli ambienti è difforme rispetto al progetto approvato;
- Al primo piano, rispetto alle tavole di progetto approvate, le pareti esterne sono spostate verso l'esterno e, di conseguenza, l'area identificata come non utilizzata (si veda figura seguente) è parzialmente occupata dai vani;



→ AREE PARZIALMENTE UTILIZZABILI

- Al primo piano è presente una balconata che circonda l'intero edificio non indicata nelle tavole di progetto approvate;
- Il piano seminterrato (limitatamente al sub 3) ha una destinazione d'uso differente rispetto

al progetto e da esso si accede ad un locale wc ubicato in un'area appartenente al sub 4;

- Il prospetto dell'edificio, relativamente al primo piano ed al terrazzo, non è conforme al progetto



OSSERVAZIONI:

Relativamente alle difformità riscontrate, esse consistono in difformità volumetriche, difformità prospettiche e di distribuzione interna degli ambienti, sanabili ai sensi degli artt. 34 e 37 del DPR 380/2001.

Dal confronto tra i rilievi effettuati ed il progetto approvato, l'aumento di cubatura determinato dalla diversa destinazione d'uso di parte del seminterrato e dall'area occupata dai vani al primo piano (considerando utilizzabili le porzioni di vani aventi altezza media pari almeno a 2,40 m), può essere di seguito schematizzato:

Volume di progetto: 937 m³

Volume di fatto: 1.112 m³

Considerato l'indice di fabbricabilità $I_f \leq 2$ (rif. certificato di destinazione urbanistica), data la superficie del lotto pari a 500 m², il volume massimo consentito è pari a 1000 m³.

Ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2001 è possibile sanare la parziale difformità mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito dalla legge 392/1978 pari a €/m² 232,41.

In aggiunta, le restanti difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 versando un importo pari a € 516,00.

Complessivamente si stima che l'importo per la sanatoria sia circa pari a € 9.491,83 al quale andranno sommati il costo del professionista per la redazione del progetto e l'aggiornamento catastale.



In sintesi si stima:

Importo da corrispondere per sanatoria (artt. 34 e 37 DPR 380/2021)	€ 9.491,83
Costo del professionista progetto e aggiornamento catastale	€ 5.000,00
<u>TOTALE COSTI SANATORIA</u>	€ 14.491,83

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, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che:

- da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso un prezzo di vendita di euro/mq. 688;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al II° semestre 2020 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Ville e Villini", "stato conservativo normale" tra € 530,00 e € 750,00 al mq di superficie lorda.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile che è collocato non lontano dalla stazione ferroviaria e nei pressi della SS 18 Tirrena inferiore, dell'ottima dotazione di servizi, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, la scelta dello scrivente si pone sul valore maggiore tra quelli presi in considerazione e, dunque, pari a **€ 750,00 al mq.**

Superficie commerciale

Ambiente	m ²	m ² commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	366	366
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	152	15
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali	200	100
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	49	5
Superficie commerciale totale [m²]		486

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Fabbricato di civile abitazione su terreno, sito nel Comune di Rosarno (RC), via Aldo Moro, 10

Identificazione Catastale: Foglio 10 Particella 631 Sub 2 – 3 -4

Superficie Utile = 428 mq (fabbricato) + 201 mq (aree esterne) = 629 mq

Superficie Utile Catastale = 448 mq

Superficie commerciale = **486 mq**

Valore al mq = **750 €/mq**

Valore dell'intero: **486 mq** x **750 €/mq** =

€ 364.500 (A)

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

- Riduzione sanatoria edilizia e aggiornamento catastale:  - € 14.491,83
- Riduzione per intervento manutenzione e completamento wc seminterrato: - € 18.000,00
(rifacimento intonaci per risanamento umidità)

Valore totale della decurtazione arrotondato: € 32.492,00 (B)

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

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B) : € 332.000,00

Prezzo base d'asta _____ € 332.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT


IL C.T.U.
Ing. Elisabetta Grillea

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

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