



TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n° 48/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Gioia Tauro, strada comunale Golfo Superiore, magazzino sito al piano seminterrato di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 20, part. 669 sub.17, superficie catastale totale = 90 mq, intestato alla società esecutata XXXXXX. XXXX XXXX XXXXX XXXXX, per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	3
10. Servitù	3
11. Altro	3
12. Valutazione.....	3

Allegati

• foto aerea e n° 9 foto	6
• la mappa catastale.....	12
• le visure catastali	12
• l'elaborato planimetrico	23
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	24

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un magazzino, sito al piano seminterrato di un maggior edificio residenziale in c.a. in Gioia Tauro, ubicato lungo la strada comunale Golfo Superiore, in località Vallomena. Il maggior fabbricato, ricade nell'estrema periferia nord orientale, a circa 150 m di distanza dal fiume Budello e a circa 1.130 m dal centro cittadino. Il manufatto rimane in un pendio, infatti la strada comunale Golfo Superiore si inerpica dalla SS18 con una pendenza media del 10%. La zona è urbanizzata e ben collegata: rimane nei pressi della principale Strada Statale n°18 che è una strada a forte traffico veicolare ove ricadono molti negozi e servizi. Il maggiore edificio in c.a. si presenta in buone condizioni (foto n°1) con due ampie corti



esterne separate, che rimangono una al livello del piano terra e l'altra a livello del piano seminterrato che ci occupa (foto n°2). La corte del piano seminterrato è parzialmente pavimentata in battuto di cemento (foto n°3), è interamente recintata ed è accessibile mediante un grande cancello metallico carrabile scorrevole. Il locale pignorato di cui al presente lotto n°1, è ubicato nel lato occidentale del maggior edificio, alla sinistra di chi guarda il fronte (foto n°4). Vi si accede tramite una larga serranda metallica; il sub.17 è costituito da un unico ampio locale di 87,03 mq utili, privo di tramezzature, dotato di una lunga finestra a nastro con grate metalliche, posta sulla parete occidentale (foto n°5). Da tale finestra si possono notare estese infiltrazioni d'acqua che hanno ammalorato l'intonaco della parete (foto n°6). Il locale è pavimentato e intonacato, ma appare in disuso da lungo tempo (foto n°7); è separato dalla rimanente parte del piano seminterrato, posta al confine orientale e distinta al sub.18 di cui al lotto n°2, semplicemente da una paretina in cartongesso (foto n°8). Da notare il tubo di scarico delle acque reflue dei piani superiori, installato bene in vista sul soffitto (foto n°9). In definitiva il magazzino distinto al sub.17 occupa complessivamente una superficie lorda di 95,79 mq, per una superficie calpestabile di 87,03 mq ed un'altezza utile interna di 292 cm.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** il magazzino è in possesso della società esecutata.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Gioia Tauro, Catasto fabbricati **Foglio 20 part.669 sub.17**

magazzino, strada Vallomena snc, piano S1, cat.C/2, cl.3, consistenza 80 mq, sup. totale 92 mq, rendita 185,92 €. I dati derivano da un frazionamento del 20/05/2015 prat.n.RC0184421 (n.63706.1/2015) : dall'originaria sub.16 ne derivano le odierne sub.17 e sub.18. In precedenza la sub.16 derivava dalla fusione delle originarie sub.9, sub.10 e sub.11 in atti dal 5/6/2009 prat.n.RC0214085 (n.9104.1/2009). Il maggior fabbricato è stato accatastato il 13/08/2007, Prat.n.RC0322773 originariamente in cat. F/3 in corso di costruzione (n.1553.1/2007); la variazione per Ultimazione del fabbricato risale al 26/02/2010, Prat.n.RC0052758 (n. 5344.1/2010). Il maggior edificio sorge sulla part.669 di 1.086 mq; tale particella deriva dalla part.532 la quale, tramite diversi

frazionamenti, trae origine dalla maggior particella 74.

05. **Confini:** l'immobile confina con strada comunale Golfo Superiore, con altro magazzino della stessa ditta, con corte comune, con appartamento XXXX XXXX, con fabbricato XXXXX XXXXX, con suolo XXXX XXXXX, salvo se altri.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- Ipoteca volontaria iscritta in data 08/04/2011 al n°7443 Reg. Gen. e al n°1539 Reg. Part.
- Ipoteca legale iscritta in data 28/12/2016 al n°21883 Reg. Gen. e al n°2431 Reg. Part.
- Ipoteca legale iscritta in data 28/12/2016 al n°21898 Reg. Gen. e al n°2446 Reg. Part.
- Pignoramento trascritto in data 27/07/2023 al n°10984 Reg.Gen. e al n°15043 Reg.Part.

07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. La geometria del locale pignorato, corrisponde alla planimetria catastale.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Gioia Tauro risulta un Permesso di Costruire n°558/2006 rilasciato il 27/03/2006 dal Dirigente del III Servizio del Territorio del Comune di Gioia Tauro al sig. XXXX XXXXX per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre scantinato e sottotetto. Nel progetto approvato, i locali erano previsti interrati ed accessibili tramite rampe e interamente destinati a garage. Successivamente, in data 25/08/2009, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°1340/2009 per cambio di destinazione d'uso da garage a deposito. Rimane la difformità in quanto il fronte anteriore è interamente fuori terra.

09. **Impianti:** impianto elettrico racchiuso in canaline a vista, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Vi è l'impianto antincendio, ma non vi è l'impianto di riscaldamento né l'impianto idrico-sanitario, né alcun locale igienico.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

magazzino sito al piano seminterrato di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto

Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 20, part. 669 sub.17

Valore dell'intero: $(95,79 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) = 43.105,50 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area molto periferica, con pendenza media del 10%, a breve distanza dalla primaria Strada Statale n°18. Buona l'accessibilità in quanto l'edificio è servito da strade pubbliche,

non altrettanto buona la visibilità visto che la strada comunale Golfo Superiore di certo non è soggetta a forte traffico veicolare. Il locale rimane completamente interrato sul lato settentrionale e

interamente fuori terra sul fronte principale che prospetta su di un'ampia corte recintata. Il magazzino

è rifinito con intonaco tinteggiato su pareti e soffitti, pavimentato con piastrelle di grés e si presenta

in discrete condizioni pur se evidentemente non più in uso da diverso tempo. Note negative:

infiltrazioni d'acqua nei bordi della finestra laterale e presenza di un tubo di scarico delle acque

reflue dei piani superiori, montato a vista sul soffitto nonché mancanza di locale igienico e parete di

separazione in semplice cartongesso. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto

alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite.

Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal

prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica

compravendita. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche

dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a **450,00 €/mq**. La corte è

considerata elemento di maggior pregio che contribuisce alla determinazione del detto valore

parametrico. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 15% (mediante un coefficiente

moltiplicativo pari a 0,85) per tenere conto delle infiltrazioni, della parete divisoria realizzata con

semplice cartongesso e della presenza del tubo di scarico a vista; si applica un abbattimento del 10%

per la mancanza del locale igienico e per la regolarizzazione urbanistica; si applica, infine, un

ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 95,79 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) = 29.678,14 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **29.700,00 €.**

Il ctu

ing. Brando Antonio