



TRIBUNALE DI PALMI
procedura esecutiva n° 49/2022



FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO DI VENDITA n. 2

01 - Descrizione

Piena proprietà di una unità immobiliare consistente in un locale per attività commerciale, ubicato a Gioia Tauro (RC) all'interno della cosiddetta "*Galleria del centro*" che unisce via Roma con Via Regina Margherita.

Tale unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ed è disposto su due piani: al piano terra è collocata una superficie più utile per lo svolgimento dell'attività di vendita, al piano interrato è collocata una superficie più utile ai fini del deposito.

La superficie al piano terra, con vetrina prospiciente il percorso pedonale della "*Galleria Del Centro*", da cui si accede, ospita anche un bagno di servizio e un piccolo spazio esterno (corte/cavedio), mentre la superficie al piano interrato, accessibile anche percorrendo la rampa carrabile comune all'intero stabile, è uno spazio senza tramezzature che può essere utilizzato autonomamente anche come garage.

02 – Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), la sopradescritta unità immobiliare è censita al Foglio n. 26, Particella n. 178, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 57 mq, dati di superficie 75 mq, Rendita 1.103,93 Euro, Via Roma n.27, Piano S1 e Terra *(vedi allegato 1, 2 e 3)*

03 – Parti comuni e servitù

Non è presente alcuna servitù sull'unità immobiliare pignorata la cui proprietà, ai sensi dell'articolo 1117 del c.c., comprende anche i beni comuni dell'intero stabile.

04 – Diritto a vendere

100% della piena proprietà.



05 – Stato di possesso ed accessibilità

L'immobile è stato trovato nel pieno possesso dell'esecutata.

06 – Confini

L'unità immobiliare confina:

- piano terra → a Nord con il percorso pedonale della “*Galleria del centro*”; a Sud con altro fabbricato, a Est e Ovest con altre unità immobiliari dello stesso stabile;
- piano interrato → a Nord con percorso carrabile interno allo stabile; a Sud con altro fabbricato, a Est e Ovest con altre unità immobiliari dello stesso stabile;

07– Conformità Catastale

Lo stato di fatto è esattamente corrispondente con quanto riportato in catasto.

08– Conformità Urbanistica ed Edilizia

L'unità immobiliare è stata edificata a seguito delle seguenti Concessioni per l'esecuzione di

Lavori Edili:

- Concessione n. 3724 del 23/10/1978;
- Concessione n. 728 del 23/01/1989 (variante della precedente)

Il controllo della legittimità urbanistica ha evidenziato una non conformità tra lo stato reale e quello del progetto (*vedi allegato 4*) a corredo delle sopradette concessioni.

In particolare la corte/cavedio presente al piano terra nel progetto originario era uno spazio chiuso destinato a ripostiglio, inoltre nel progetto originario era inesistente la scala di comunicazione tra il piano terra e il piano sottostante.

Tali difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria che comporterà il pagamento di una sanzione minima pari a circa 516,00 Euro ed un costo per prestazioni professionali pari a circa 2.000,00 Euro.

09 – Conformità degli Impianti

Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti, che sono, sicuramente, non rispondenti alla normativa in vigore.

10 – Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

11 - Tipologia costruttiva

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita è una locale commerciale facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato con struttura in cemento armato.

12 - Stato manutentivo (vedi allegato 6)

L'unità immobiliare si presenta in stato manutentivo trascurato, con evidenti necessità di ristrutturazione per ripristinare la salubrità di pareti e soffitti.

13 – Consistenza commerciale

La **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** dell'immobile in questione, calcolata sulla base della planimetria catastale e ai criteri di ponderazione delle superfici e del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, è risultata pari a:

Parte dell'immobile	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie Ponderata (mq)
Superficie Lorda Piano Terra	Negozi	54	1	54
Piccola corte	Negozi	3,5	0,35 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	1,25
Totale SCV ≈				55,25

Parte dell'immobile	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie Ponderata (mq)
Superficie Lorda Piano Interrato	Deposito Garage	49	1	49
Totale SCV ≈				49

14 – Valutazione

La stima del “più probabile valore di mercato” dell'immobile in esame è stata certamente condotta in considerazione della sua natura e consistenza, ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e di vetustà.

Cosicché, si è proceduto all'analisi ed alla valutazione delle pubblicazioni della Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di

carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari), riferite al primo semestre del 2023 e ad immobili ordinari ed in normale stato manutentivo. *(vedi allegato 5)*

Per stimare l'immobile in oggetto, è stato considerato il Valore Unitario riferito al normale stato manutentivo delle tipologie Negozio e Deposito/Garage, da cui sono derivati i seguenti valori medi:

- superficie per vendita commerciale = 770 €/mq;
- superficie per deposito (magazzini) = 370 €/mq

Quindi, nel caso specifico, tenuto conto dello stato manutentivo necessitante solo interventi di tipo ordinario, nonché di una piccola sanatoria, è stato ritenuto opportuno adeguare tale valore al seguente coefficiente:

- Mediocre stato manutentivo = 0,90

VUF
(Valore
Unitario Finale)



Per superficie al piano terra = 770 €/mq x 0,90 = **693 €/mq**;

Per superficie al piano interrato = 370 €/mq x 0,90 = **333 €/mq**;

Ne consegue che l'immobile può stimarsi in:

Valore piano terra = VUF x 55,25 mq = 693,00 Euro/mq x 55,25 mq ≈ **38.300,00 Euro**

Valore piano Sottotrada = VUF x 49 mq = 333,00 Euro/mq x 49,00 mq ≈ **16.300,00 Euro**

che si ritiene, ai fini della procedura, di abbattere di un ulteriore 10% circa, per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

Valore di stima
49.000,00 Euro

In adempimento all'incarico affidato, si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

Gioia Tauro, 19 febbraio 2024

Il CTU





ALLEGATI:



Allegato 1 – Estratto della mappa catastale;



Allegato 2 – Visura storica;

Allegato 3 – Planimetria catastale (conforme allo stato reale);



Allegato 4 – Planimetrie di progetto;



Allegato 5 – Indagini di mercato;

Allegato 6 – Rilievo fotografico;

