

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 53/2021 R.G.Ex.

promossa da



Dott. Ing. Giovanni GRILEA

Via Gramsci, 31 - 89015 PALMI R.C. - 0966/23527 - 3772860241 - giovanni.grilea@tiscali.it - www.grilea.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

INDICE	
Premessa.....	3
Pignoramento n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021.....	3
Identificazione Catastale.....	4
Provenienza dei beni pignorati.....	5
Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento.....	5
Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti.....	6

ALLEGATI
VERBALE DI SOPRALLUOGO



Dott. Ing. Giovanni GRILLO

Via Gramsci, 51 - 49015 PALMI R.C. - 0566-23527 - 3772866241 - giovanni.grillo@fiscalia.it - giovanni.grillo@grillo.it

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Premessa

I dati e le informazioni riportati di seguito sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 18.12.2021 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma.

Pignoramento n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021

trascritto in data 28/09/2021 al nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro:

-, per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1
- unità neg. I: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T
Natura - Unità in corso di costruzione (cat. F/3)
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3
- Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano S1
Natura - Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4
- Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
Natura - Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2
- Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
Natura - Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Dott. Ing. Giovanni GRILEA

Via Gramsci, 51 - 99015 PALMI R.C. 0966-23527 - 3773966241 - giovanni.grilea@triscali.it - www.triscali.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Identificazione Catastale

Immobile 1:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	444	3	In corso di costruzione				

Immobile 2:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano S1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	444	4	C/2	U	108 mq	Totale: 134 mq ²	Euro 122,71

Immobili 3

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB					
9	444	2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 3 3 4				

Immobile 4:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB					
9	444	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) A TUTTI I SUB				

Dott. Ing. Giovanni GRILLI & C.

Via Gramsci, 51 - 49018 PALMI R.C. - 0566-23557 - 3772866241 - giovanni.grilloa@tiscali.it - www.grilloa.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Provenienza dei beni pignorati

- Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA,
SNC PT e PSI

- Immobile 1 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3
- Immobile 2 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4
- Immobili 3 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2
- Immobili 4 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Il terreno sul quale sono stati edificati i suddetti beni, identificato al NCT foglio 9 part 338, è
pervenuto al signor [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1 per atto di compravendita del
16/10/1987 rogante notaio Reni M. rep. n. 1450, registrato a Palmi il 03.11.1987 n. 846, trascritto il
02.11.1987 Registro Particolare n. 12562, Registro Generale n. 14399.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Iscrizione n. 21363/4480 del 14/10/2006

a favore: CREDITO EMILIANO SPA C.F. 01806740153

contro: [REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca

derivante da: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2006 n. rep. 667&181
rogante Notaio Poeta Stefano, Gioia Tauro (RC), Capitale € 57.000,00, totale
114.000,00, durata 20 anni

Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 338

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 - 99015 PALMI R.C. 0966-23527 - 377366041 - giovanni.grillea@iscaltit.it - giovanni.grillea@grillea.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pignoramento Immobiliare n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021

trascritto: in data 28/09/2021 al nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro:

-
..... per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1
- unità neg. 1:
- Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T
Natura – Unità in corso di costruzione (cat. F/3)
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3
 - Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano S1
Natura – Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4
 - Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
Natura – Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2
 - Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
Natura – Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 002 lotti.

La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascioletti cui si rimanda.

Dott. Ing. Giovanni GRILLIA

Via Gramsci, 51 - 99015 PALMI R.C. 0966/23577 - 3772866241 - giovanni.grillia@tiscali.it - www.grillia.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 001 - diritto da vendere: *piena proprietà*

Appartamento al piano sottostada composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile e ad un deposito, facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 461, sub 4.

Prezzo base d'asta _____ € 46.518,00

LOTTO 002 - diritto da vendere: *piena proprietà*

Appartamento al piano terra di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 461, sub 3. L'immobile è in corso di costruzione, privo di tramezzature ed ha quattro balconi sul fronte e sul retro dell'edificio.

Prezzo base d'asta _____ € 12.888,00

Data 05/02/2022

Il C.T.U.
Dott. Ing. Giovanni GRILLEA



Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 - 88015 PALMI R.C. (966/23527 - 377284024) - giovanni.grillea@nicasil.it - www.nicasil.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 53/2021 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Immobile sito nel Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), Via Roma
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giovanni GRILLI*

Via Gramsci, 51 - 99015 PALMI (RC) - 0966/23527 - grilli@grilli.it - www.grilli.it - www.giudiziariaste.it

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Allegati

Documentazione fotografica

Visura catastale

Elaborato planimetrico

Estratto di mappa

Planimetria catastale

Planimetria stato dei luoghi

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio

Dott. Ing. Giovanni GRILLI®

ripubblicazione o ripro

Descrizione:

Oggetto di pignoramento, appartamento al piano sottostada facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma.

L'accesso all'immobile può avvenire attraverso la scala condominiale o mediante un ingresso indipendente.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile, nel quale è presente una zona barbecue, e ad un deposito accessibile dalle scale condominiali.

L'appartamento appare in buone condizioni.

Il pavimento è in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi in pvc con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termocamino e radiatori in alluminio. E', inoltre, presente un condizionatore a split collocato in cucina.

Il locale deposito, così come tutte le zone condominiali, sono allo stato rustico.

Diritto da vendere:

Piena proprietà

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato che vi risiede.

Identificazione catastale:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano S1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	444	4	C/2	U	108 m2	Totale: 134 m ²	Euro 122,71

Dott. Ing. Giovanni GRILLI

Confini:

L'intero fabbricato, del quale fa parte l'immobile pignorato, è intestato all'esecutato e confina:

- o in direzione NO, con la part. 337 intestata a:



- o in direzione SO, con la part. 199 e in direzione NE, con la part. 339 intestate a:



Inscrizioni e trascrizioni pregiudiziali di:

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Inscrizione n. 213634480 del 14/10/2006

a favore: CREDITO EMILIANO SPA C.F. 01506740153

contro:

_____, quale debitore men datore di ipoteca:

derivante da: **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2006 n. rep. 6678/1811**
rogante Notaio Poeta Stefano, Gioia Tauro (RC), Capitale € 57.000,00, totale
114.000,00, durata 20 anni

Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 338

Pignoramento Immobiliare n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021

trascritto in data 28/09/2021 al nn° 16353 R.G./13788 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181088

contro:

_____, per il diritto di PROPRIETÀ, in ragione di 1/1

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma/Piano I

Natura - Unità in corso di costruzione (cat. F/3)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

- Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma/Piano I

Natura – Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

- Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
Natura – Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2
- Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
Natura – Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale (All.), dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- Categoria catastale difforme: l'immobile, classificato come C/2 (magazzini e i locali di deposito), è in realtà adibito ad appartamento;
- Planimetria catastale difforme: è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistico-edilizia.

A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Terranova Sappo Minulio, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che gli stessi ricadono in zona B e che per essi, agli atti dell'Ufficio, non risultano essere state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire.

Inoltre, non risultano presentate domande di condono edilizio.

Pertanto, l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente.

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore

Dott. Ing. Giovanni GRILLI

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 delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile, posto su immediatamente a ridosso del centro cittadino, tenuto conto delle sue caratteristiche, la scelta dello scrivente si pone su un valore pari a **720,00 €/mq.**

Alla stima derivante dall'applicazione del suddetto costo, verranno applicate le seguenti riduzioni:

- Riduzione per assenza del titolo edilizio: si stima un abbattimento del valore di mercato del 40%;
- Riduzione costi di aggiornamento catastale (cambio destinazione d'uso e planimetria): quantificati pari a circa € 2.500,00;
- Riduzione per lavori completamento locale deposito: quantificati pari a circa € 4.000,00.

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento al piano sottostrada composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile e ad un deposito, facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terrasova Sappo Minisio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 4.

Superficie commerciale.

Ambiente	m ²	m ² commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	110	110
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	60	6
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali	27	6,75
Superficie commerciale totale [m²]		122,76

Superficie utile = 94,75 mq + 60 mq cortile esterno

Superficie commerciale = 122,76 mq

Valore al mq = 720 €/mq

Valore dell'intero: 720 €/mq x 122,76 mq = € 88.380,00 (A)

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

- Riduzione per assenza di titolo edilizio (40% di € 88.380,00) - € 35.352,00
- Riduzione per aggiornamento catastale - € 2.500,00
- Riduzione per lavori completamento locale deposito - € 4.000,00

Valore al netto della decurtazione arrotondato: € 41.852,00 (B)

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

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B): **€ 46.528,00**

Prezzo base d'asta: **€ 46.528,00**

Il CTU
Dott. Ing. Giovanni GRILEA

Publicazione

Dott. Ing. Giovanni GRILEA



ASTE
GIUDIZIARIE®



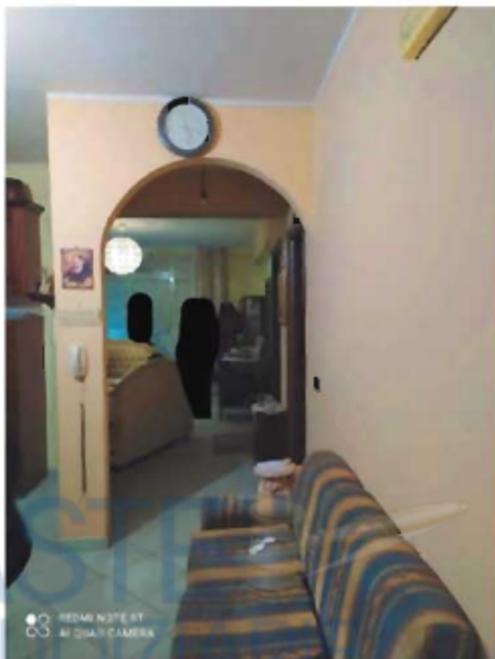
Publicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE®



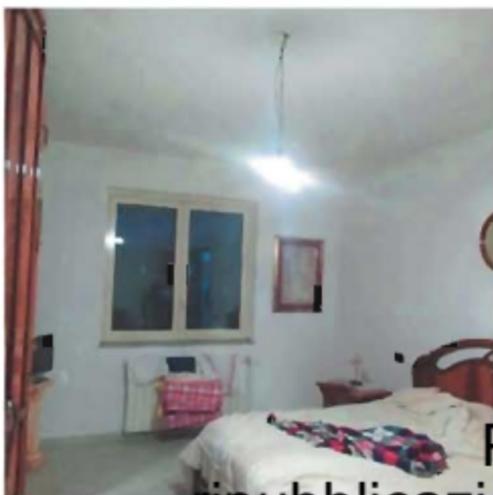
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



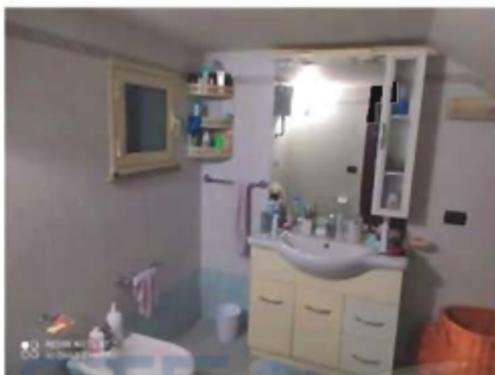
Publicazio
ripubblicazione o ripro



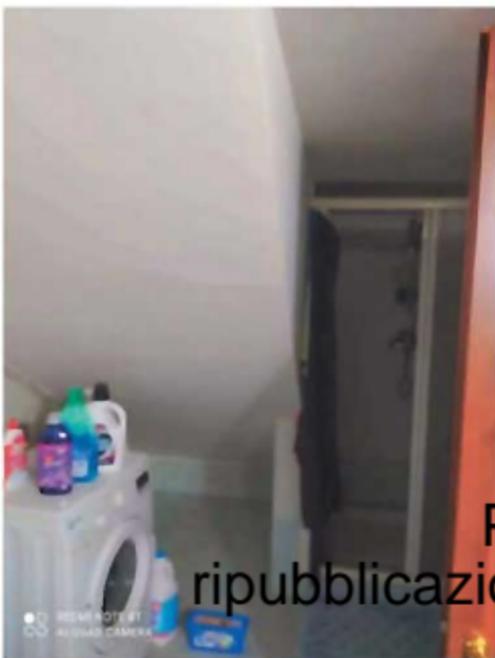
AG
GIUDIZIARIE®



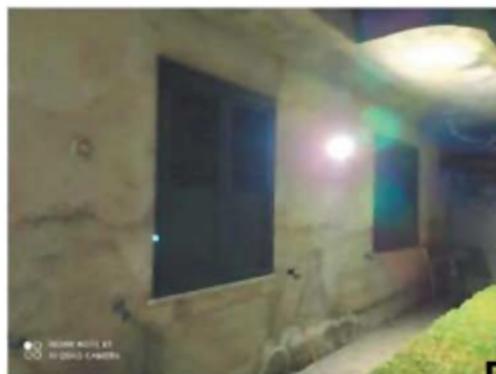
AG
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



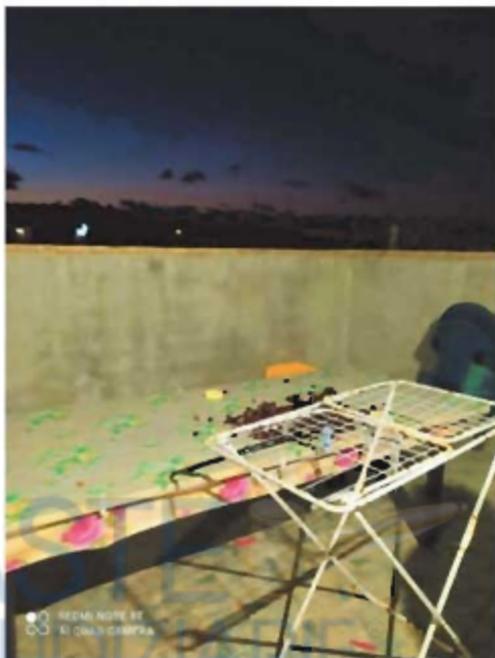
ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Isolato All'albo:

Architetti

Prov. Reggio Calabria N. 1008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Calabria

Comune di Terranova Sappo Minulio

Sezione: Foglio: 9

Particella: 464

Protocollo n. RC0184700 del 06/06/2011

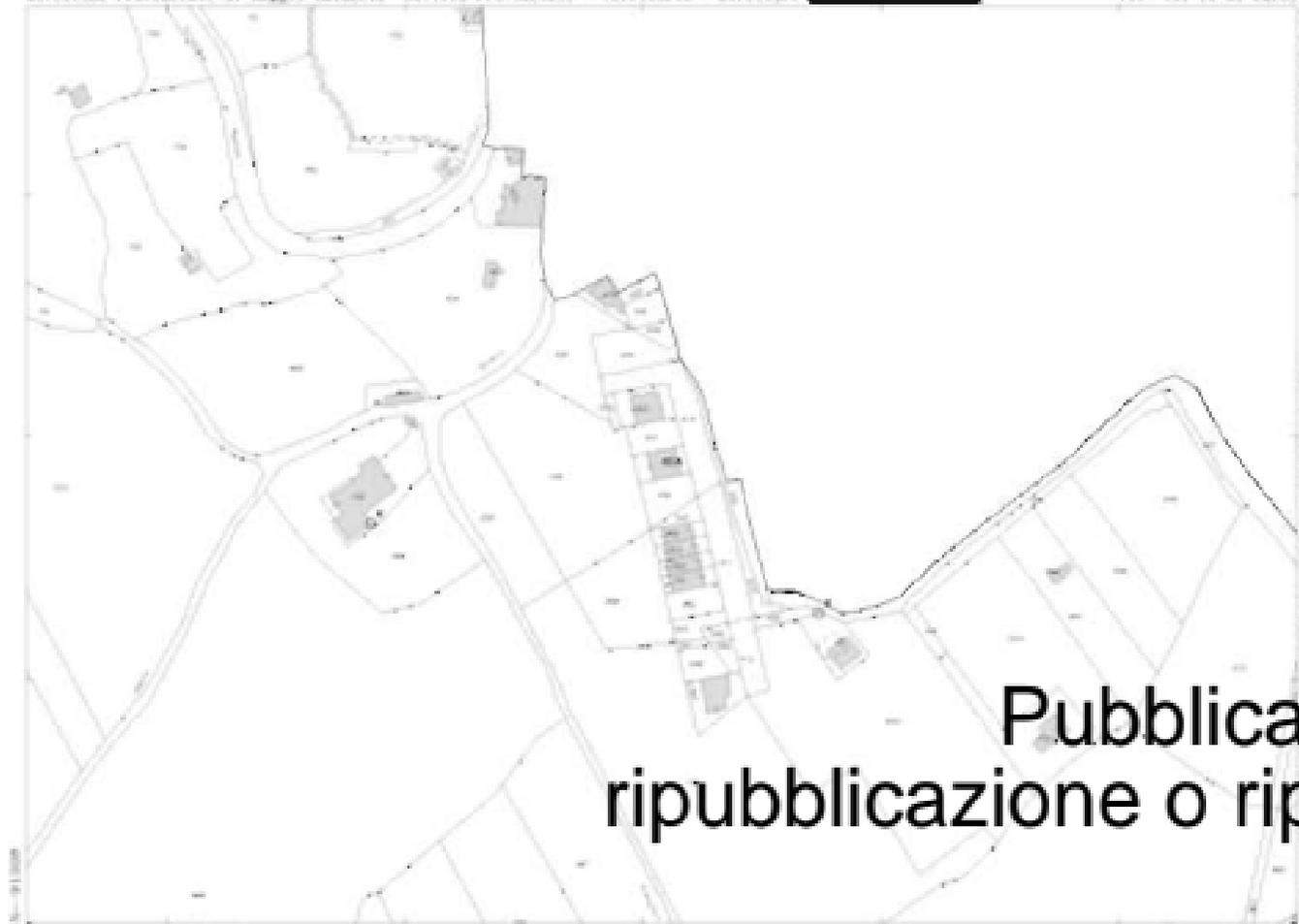
Tipo Mappale n. 178493 del 08/06/2011

Dimostrazione grafica dei subaltrerni

Scale 1 : 500



Publicazione
 ripubblicazione o ripro



**Publicazio
ripubblicazione o ripro**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0184700del 16/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terranova Sappo Minulio

Via Giuseppe Verdi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 464
Subalterno: 4

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria N. 1008

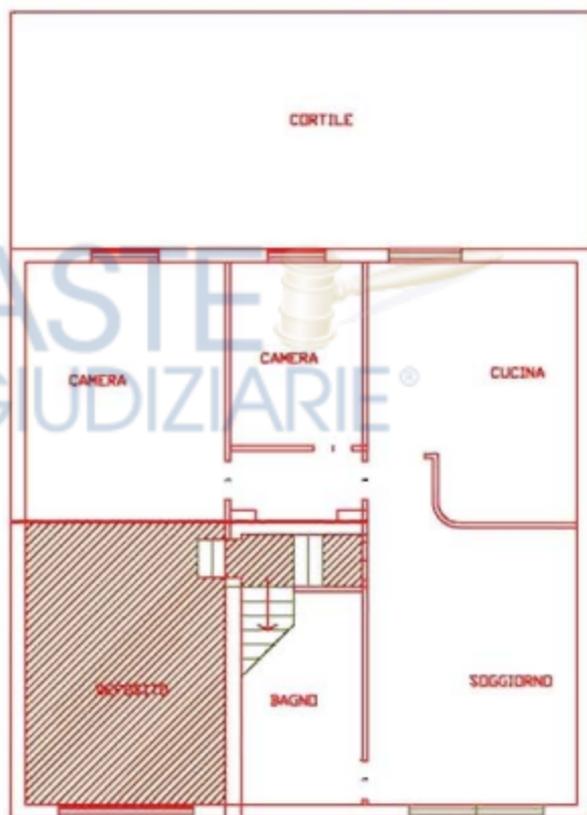
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO SEMINTERRATO
h = cm 280



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pianta Piano Seminterrato



 Rustico

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 53/2021 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Immobile sito nel Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), Via Roma
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazio

Dott. Ing. Giovanni GRILLI*

ripubblicazione o ripro

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

Allegati

Documentazione fotografica
 Visura catastale
 Elaborato planimetrico
 Estratto di mappa
 Planimetrie stato dei luoghi

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio

Dott. Ing. Giovanni GRILLI®

ripubblicazione o ripro

Descrizione:

Oggetto di pignoramento, immobile facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato in zona periferica del Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma.

L'immobile è in corso di costruzione e attualmente si presenta allo stato rustico, è privo di tramezzature ed ha quattro balconi sul fronte e sul retro dell'edificio.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dal figlio degli esecutati che vi reside.

Identificazione catastale:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	444	3	In corso di costruzione				

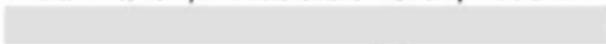
Confini:

L'intero fabbricato, del quale fa parte l'immobile pignorato, è intestato all'esecutato e confina:

- o in direzione NO, con la part. 337 intestata a:



- o in direzione SO, con la part. 199 e in direzione NE, con la part. 339 intestate a:



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dot. Ing. Giovanni GRILLI

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Inscrizione n. 21363/4480 del 14/10/2006

a favore: CREDITO EMBILIANO SPA C.F. 01806740153

contro:

derivante da: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2006 n. rep. 667&181
rogante Notaio Poeta Stefano, Gioia Tauro (RC), Capitale € 57.000,00, totale
114.000,00, durata 20 anni

Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 338

Pignoramento Immobiliare n. rep. 1046, notificato il 03-09-2021

trascritto: in data 28-09-2021 al nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro:

-, per il diritto di PROPRIETA', in ragione di UT
 unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T
 Natura - Unità in corso di costruzione (cat. E/3)
 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3
 - Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano 51
 Natura - Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)
 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4
 - Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
 Natura - Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4
 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2
 - Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma
 Natura - Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub
 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale (All.), dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- Categoria catastale difforme: l'immobile, classificato come C/2 (magazzini e i locali di deposito), è in realtà adibito ad appartamento;
- Planimetria catastale difforme: è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Terranova Sappo Minulio, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che gli stessi ricadono in zona B e che per essi, negli atti dell'Ufficio, non risultano essere state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire.

Inoltre, non risultano presentate domanda di condono edilizio.⁶
Pertanto, l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente.

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. 633/1972, 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 delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile, posto su immediatamente a ridosso del centro cittadino, tenuto conto delle sue caratteristiche, la scelta dello scrivente si pone su un valore pari a **750,00 €/mq**.

Alla stima derivante dall'applicazione del suddetto costo, verranno applicate le seguenti riduzioni:

- Riduzione per assenza del titolo edilizio: si stima un abbattimento del valore di mercato del **40%**;
- Riduzione per lavori completamento immobile: quantificati pari a circa **€ 45.000,00**.

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento in corso di costruzione facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 3.

Superficie commerciale

Ambiente	m ²	m ² commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	126	126
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	26,4	2,64
Superficie commerciale totale (m²)		128,64

Superficie utile = 126 mq + 26,4 mq balconi

Dott. Ing. Giovanni GRILLONE

Superficie commerciale = 128,64 mq

Valore al mq = 750 €/mq

Valore dell'intero: 750 €/mq x 128,64 mq = € 96.480,00 (A)

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

- Riduzione per assenza di titolo edilizio - € 38.592,20
(40% di € 96.480,00)
- Riduzione per lavori completamento - € 45.000,00

Valore al netto della decurtazione arrotondato: € 83.592,00 (B)

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

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B): € 12.888,00

Prezzo base d'asta _____ € 12.888,00

Il C.T.U.
Dott. Ing. Giovanni GRILEA



Dott. Ing. Giovanni GRILEA



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



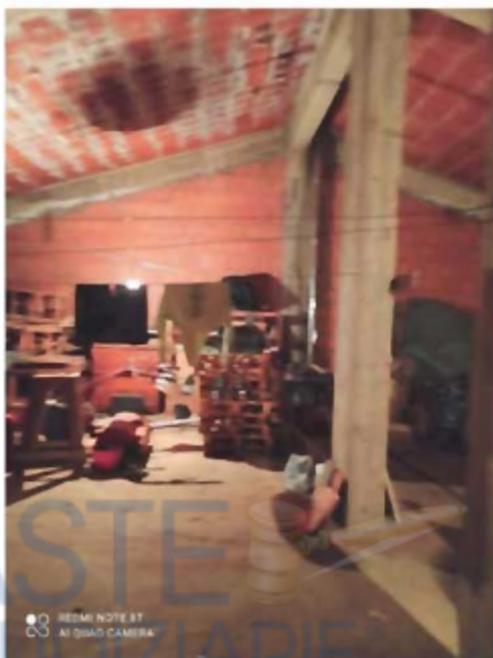
REGIMI NOTE BY
AI QUAD CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE

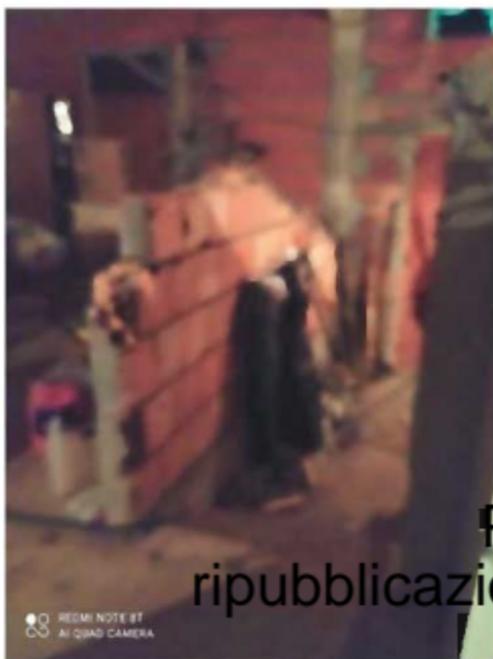


REGIMI NOTE BY
AI QUAD CAMERA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



REGIMI NOTE BY
AI QUAD CAMERA



REGIMI NOTE BY
AI QUAD CAMERA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 22/11/2021

Dati della richiesta	Censura di TERRACINA CAPO MONTIRO (Codice 5177) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Cat. ed. Edificabili	Foglio 3 Particella 414 Sub. 1

ENTRATAZO

1	02/01/2021 per 000000
---	-----------------------

Visualizza Tabella del 06/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVATI DA	
	Fascia Terraz.	P. gli	Particella	Sub.	Zona Cata.	Man. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Spesite Catastr.	Stato		
1		1	414	1			01/00/01 terreno						VALUTAZIONE FOGGIALE DI A. GIAMPAOLO per gli art. 102 e 103 del R.D. n. 1083/1910 - VALUTAZIONE FOGGIALE DI A. GIAMPAOLO

Sezione: TERRACINA CAPO MONTIRO fog. 3

Mostra Impostazioni

Censura Comune 5177 - Fascia 1 - Foglio 3 - Particella 414

Visualizza Tabella del 21/01/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVATI DA	
	Fascia Terraz.	P. gli	Particella	Sub.	Zona Cata.	Man. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Spesite Catastr.	Stato		
1		1	414	1			01/00/01 terreno						VALUTAZIONE FOGGIALE DI A. GIAMPAOLO per gli art. 102 e 103 del R.D. n. 1083/1910 - VALUTAZIONE FOGGIALE DI A. GIAMPAOLO

Sezione: TERRACINA CAPO MONTIRO fog. 3

Autore: L. G.

Sezione: con dati catastali e dati informatizzati - Foglio 3 - Particella 414 - Sub. 1

Pubblicazione o riproduzione

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Isolato All'albo:

Architetti

Prov. Reggio Calabria N. 1008

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Calabria

Comune di Terranova Sappo Minulio

Sezione: Foglio: 9

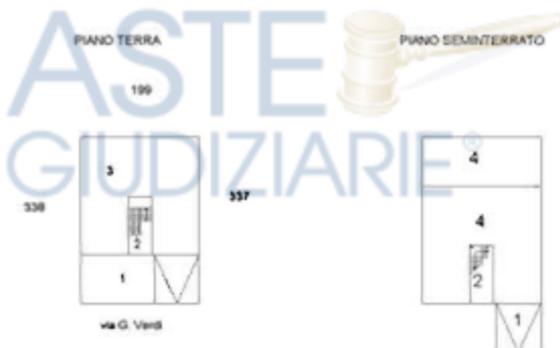
Particella: 464

Protocollo n. RC0184700 del 06/06/2011

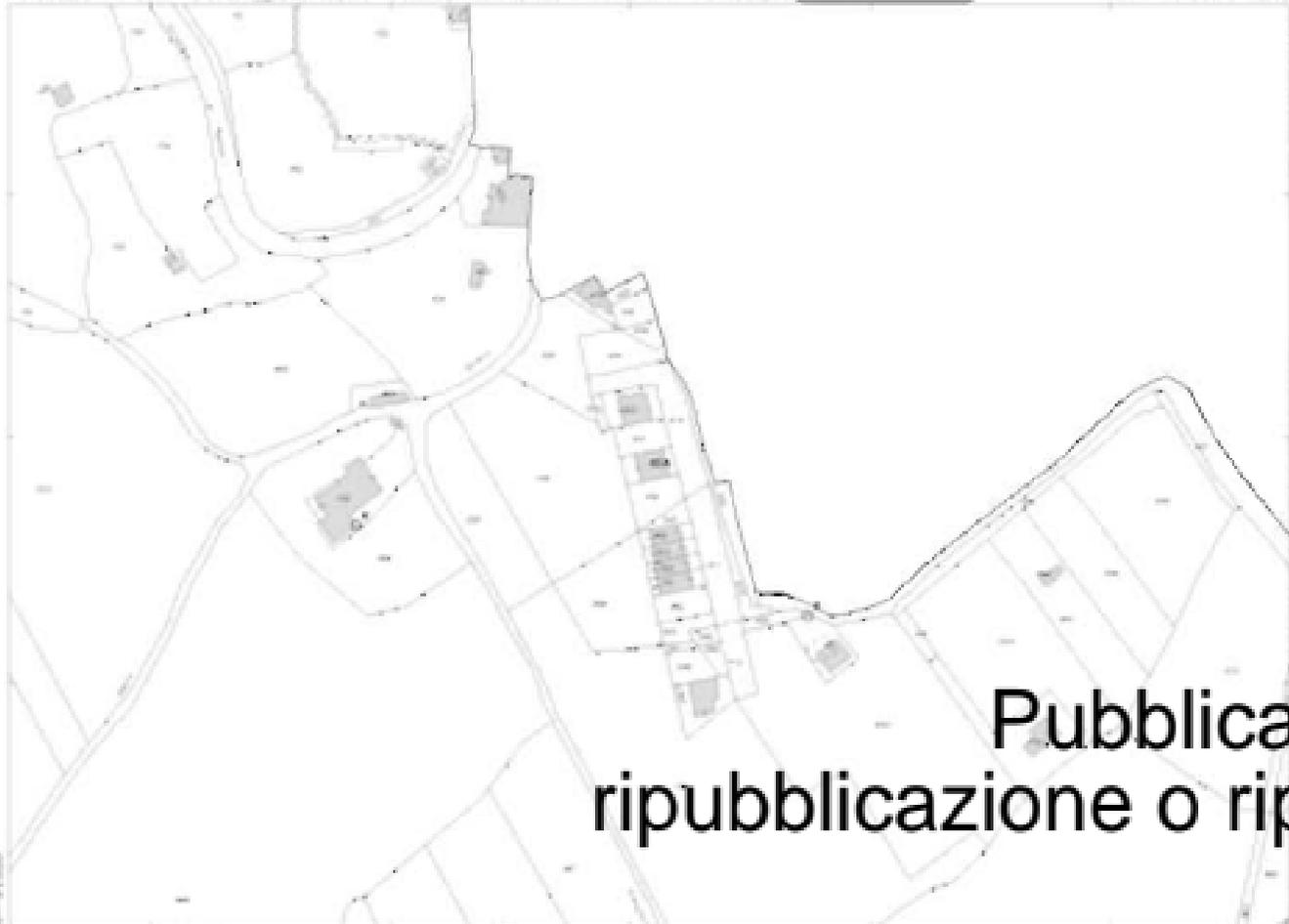
Tipo Mappale n. 178493 del 08/06/2011

Dimostrazione grafica dei subaltrerni

Scale 1 : 500



Publicazione
 ripubblicazione o ripro



**Publicazio
ripubblicazione o ripro**

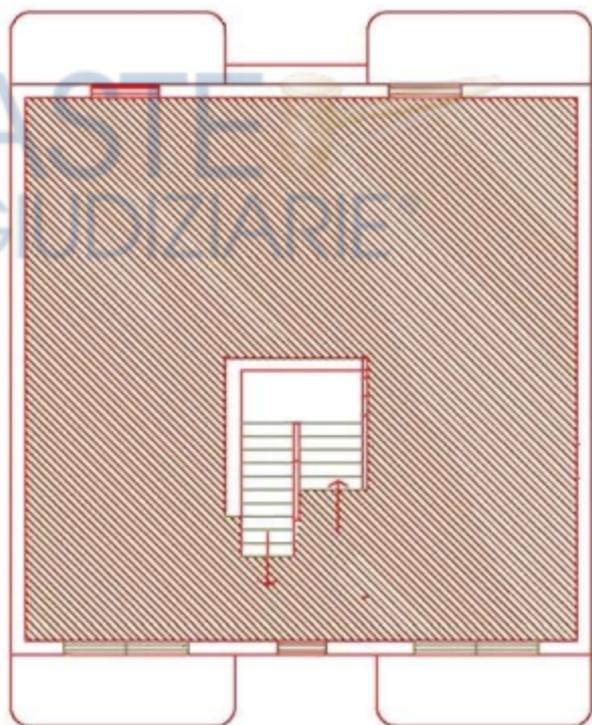
10/10/2008

10/10/2008

10/10/2008

10/10/2008

Pianta Piano Terra



 Rustico

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Ing. Giovanni Grillo

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 53/2021 promossa da CRIO SPV 4

contro [REDACTED]

G.I. dott.ssa Maria Caineri

Udienza del 27.04.2015

Risposta a nota del 23.02.2022

Con riferimento ai chiarimenti richiesti con la nota del 23.02.2022, di seguito si chiarisce.

Il fabbricato, per come delineato nell'elaborato planimetrico allegato alla perizia già agli atti, è costituito dai sub. 3 e 4 aventi ciascuno una propria autonoma capacità reddituale, oltre ad avere una propria titolarità catastale.

Altra cosa sono i sub. 1 e 2, definiti beni comuni non censibili, essi non hanno una propria autonomia reddituale né una titolarità catastale, essi sono comuni ai due sub. 3 e 4 e sono individuati, il sub. 1, dalla corte d'ingresso all'esterno del fabbricato che comprende anche la rampa per accedere al vano scala, mentre il sub 2 definisce il vano scala.

Quest'ultimi sub. (1 e 2) non sono pertinenze di nessuno dei sub. autonomi 3 e 4., e non sono attribuibili pro quota, ma essi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ing. Giovanni Grillea

vengono trasferiti in toto a tutti e due i sub 3 e 4 anche in caso di vendita singola.

Ciò, che lega i sub. 1 e 2 ai sub. 3 e 4 è l'elaborato planimetrico che è la divisione in sub. dell'intero fabbricato e tali sub 1 e 2 non sono autonomamente vendibili.

Palmi li 20/04/2022

Il Progettista
Ing. Giovanni Grillea



ASTE
GIUDIZIARIE