



# TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 73/2024.

## ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), Corso Umberto I° n° 9, abitazione di tipo economico, identificata catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate -

Territorio del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, con la particella 465 sub. 23 del foglio di mappa n° 3.

## INDICE

01. Descrizione .....	2
02. Diritto da vendere .....	3
03. Stato di possesso .....	3
04. Identificazione catastale .....	3
05. Confini .....	4
07. Conformità catastale .....	5
08. Vincoli urbanistici .....	5
09. Conformità urbanistico-edilizia .....	5
10. Impianti .....	7
11. Servitù .....	7
12. I.V.A. sull'immobile .....	7
13. APE (Attestato di Prestazione Energetica): .....	7
14. Valutazione .....	7
15. Documentazione fotografica .....	10
16. Visura catastale .....	19
17. Planimetria catastale (depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Territorio) .....	20
18. Planimetria stato attuale .....	21
19. Planimetria proprietà .....	22
20. Planimetria difformità .....	23
21. Planimetria calcolo superfici .....	24
22. Concessione Edilizia n. 9 del 11/03/1978 .....	25
23. Concessione Edilizia n. 50 (senza data di rilascio e firma del Sindaco) .....	26
24. Domanda di sanatoria - Pratica n. 380 a nome di [REDACTED] .....	27
25. Comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte - Trasmissione copia documentazione urbanistica .....	29



01. **Descrizione:** L'unità immobiliare oggetto di procedura è adibita ad abitazione ed è composta da due camere da letto, una camera, una cucina-soggiorno, un ingresso con corridoio, due bagni, una lavanderia (ubicata nel terrazzo), un balcone lato Corso Umberto I° ed un terrazzo, per una superficie utile complessiva dell'intera unità immobiliare di mq. 120,50 oltre balcone di 17,60 mq, terrazzo di 70,00 mq e lavanderia di 4,20 mq. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, catastalmente risulta censita come unità immobiliare di categoria A/3 (abitazione di tipo economico). L'unità immobiliare è situata lungo il Corso Umberto I°, civico 9, piano primo di un fabbricato a quattro elevazione fuori terra oltre un piano seminterrato. Parte del fabbricato originario è stato costruito nell'anno 1978, a seguito del rilascio della Concessione Per La Esecuzione di Opere n° 9, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) in data 11.03.1978, intestata ai sigg.: [REDACTED] nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 29.03.1939 e [REDACTED] nata a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 09.06.1943. Successivamente è stata (apparentemente) rilasciata una Concessione in Variante Per La Esecuzione di Opere n° 50 (priva di data di rilascio e firma del Sindaco), intestata ai sigg.: [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di procedura, è stata realizzata priva di qualsiasi titolo edilizio, per cui, è stata presentata a nome della [REDACTED] nata a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 30.07.1962, domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, avente prot. n. 5469 del 30/09/1986, pratica n. 380 (allo stato attuale non risulta completata).

- **Strutture verticali e orizzontali:** Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in cemento armato (pilastri e travi);
- **Solai:** I solai sono di tipo piano in latero-cemento.
- **Copertura:** La copertura dell'intero fabbricato è con falde inclinate in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in lamiera grecate.
- **Pareti esterne:** Tamponatura in mattoni forati intonacate.





- **Pareti interne:** Le tramezzature delle pareti divisorie, sono state realizzate in mattoni forati, intonacate, rasate a gesso e tinteggiate.
- **Pavimentazione interna:** La pavimentazione dell'unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di monocottura smaltate in tutti gli ambienti, compreso i due bagni.
- **Rivestimento pareti:** Il rivestimento delle pareti dei bagni, sono state realizzate con piastrelle di monocottura smaltate.
- **Impianto elettrico:** L'impianto elettrico dell'unità immobiliare è di tipo interno sottotraccia (privo di certificazione).
- **Impianto idrico:** Funzionante e collegato alla rete comunale (privo di certificazione).
- **Impianto fognario:** Funzionante e collegato alla rete comunale (privo di certificazione).
- **Infissi esterni:** Telaio e finestre in alluminio con persiane in alluminio di colore finto legno.
- **Porte interne:** In legno tamburato.
- **Riscaldamento:** L'unità immobiliare è riscaldata con un termocamino a legna collocato nel locale cucina, con termosifoni in ghisa (privo di certificazione).
- **Condizioni generali dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, ad eccezione dei due bagni, che presentano nel soffitto, delle infiltrazioni d'acqua provenienti dai bagni del piano superiore.

02. **Diritto da vendere:** La piena proprietà dei sigg.: Laurito Antonio e Monterosso Eufemia, per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno.

03. **Stato di possesso:** Allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione principale, dove hanno attualmente la dimora i sigg.: [REDACTED]

04. **Identificazione catastale:** Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Catasto





Fabbricati al foglio 3, particella 465 sub. 23, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 144 mq, rendita € 232,41 piano primo, Corso Umberto I° n° 9/1, in testa ai sigg.: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*, proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione dei beni.

05. **Confini:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si trova al piano primo di un fabbricato con più unità immobiliari e confina con unità immobiliare identificata con il sub. 7. L'intero fabbricato confina: a nord con la strada via Stazione; a sud con la Corso Umberto I°; ad est con la particella n° 518 e ad ovest con l'incrocio della strada via Stazione e Corso Umberto I°.

06. **~~Ipoteca volontaria / giudiziale / legale / in rinnovazione:~~**  
 iscritta il: 05.12.2006  
 ai numeri: 5842 R.G.  
 a favore: E. TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Cosenza  
 contro: \*\*\*\*\*  
 derivante da: Ruolo, Pubblico Ufficiale: E. TR. Esazione Tributi SPA con sede in Cosenza in data 13.11.2006 rep. 16706/94  
 unità neg.: 1 (per la quota di 1/1)

- **~~Ipoteca volontaria / giudiziale / legale / in rinnovazione:~~**  
 iscritta il: 26.03.2024  
 ai numeri: 408 R.G.  
 a favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano  
 contro: \*\*\*\*\*  
 derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile per Notaio Rita Tripodi di Sant'Eufemia d'Aspromonte, rep. 76447 del 30.03.2004  
 unità neg.: 1 (per la quota di 1/1)

- **~~Pignoramento servitù / vincolo / altro:~~**  
 trascritto il: 31.10.2024  
 ai numeri: 15952 R.G.  
 a favore: PRISMA SPV SRL con sede in Roma  
 contro: \*\*\*\*\*  
 derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale



di Palmi rep. n° 1330 in data 24.09.2024  
unità neg.: 1 (per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno)

07. **Conformità catastale:** In fase di sopralluogo e in base agli accertamenti catastali eseguiti, il sottoscritto, ha riscontrato che lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento, non corrisponde con la planimetria catastale attuale, depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria, (vedasi planimetrie allegate).

08. **Vincoli urbanistici:** L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo dei beni culturali e del paesaggio ai sensi del D.lgs. 42/2004. Oltre al vincolo paesaggistico, parte dell'intero stabile, precisamente la parte dove è situata l'unità immobiliare oggetto di relazione, ricade nel vincolo PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Calabria) con rischio frana molto elevata e pericolosità frana molto elevata.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il sottoscritto, ha presentato richiesta tramite PEC ([protocollo@pec.seufemia.it](mailto:protocollo@pec.seufemia.it)) in data 09.04.2025 al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), al fine di visionare e chiedere copia di tutta la documentazione urbanistica relativa al fascicolo allegato alla Concessione Per La Esecuzione di Opere n° 9, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) in data 11.03.1978, intestata ai sigg.: [REDACTED] nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 29.03.1939 e [REDACTED] nata a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 09.06.1943. Successivamente è stata (apparentemente) rilasciata una Concessione in Variante Per La Esecuzione di Opere n° 50 (priva di data di rilascio e firma del Sindaco) intestata ai sigg.: [REDACTED]. In data 12.05.2025 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Dott. Agr. Carmelo Pirrotta, inoltra tramite PEC al sottoscritto copia di tutta la documentazione



tecnica richiesta inerente all'immobile oggetto di procedura esecutiva, consistente in: per la pratica n. 351 (Concessione di Costruzione n° 9 del 11.03.1978, Relazione tecnica, Elaborati grafici approvati dalla Commissione Edilizia, Autorizzazione Ufficio Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 684 del 07.02.1978); per la pratica n. 368 "progetto in variante" (Concessione edilizia n° 50 "riportato nella lettera di trasmissione: *n. b. documento non firmato, privo della data del rilascio e non elencato nel registro delle concessioni*", Elaborati grafici dal n. 1 al n. 10 approvati dalla Commissione Edilizia del 15.03.1979 e Genio Civile prot. 3739 del 10.08.1979, Autorizzazione Ufficio Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 3739 del 10.08.1979, Nulla Osta Paesaggistico Ambientale Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 2563 del 24.11.1983); per la pratica di Condono Edilizio n. 380 a nome di Micali Maria (Istanza in sanatoria presentata dalla signora [redacted] prot. 5469 del 30.09.1986, Bollettini postali, Richiesta documentazione integrativa prot. 3804 del 24.06.1998, Seconda richiesta documentazione integrativa prot. 5301 del 11.12.2000).

L'immobile in questione, è carente della seguente documentazione urbanistica:

- Certificato di collaudo statico della struttura dell'intero fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria relativo alla pratica di sanatoria n° 380 prot. n° 5469 del 30.09.1986 a nome di [redacted]
- Certificato di agibilità dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Parte di fabbricato è stato costruito negli anni 1978-1979, dopo il rilascio della Concessione Per La Esecuzione di Opere n° 9, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) in data 11.03.1978, intestata ai sigg.: [redacted] nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 29.03.1939 [redacted]





**[REDACTED]** nata a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 09.06.1943.

Successivamente è stata (apparentemente) rilasciata una Concessione in Variante Per La Esecuzione di Opere n° 50 (priva di data di rilascio e firma del Sindaco) intestata ai sigg.: **[REDACTED]**. In fase di sopralluogo, il sottoscritto, ha riscontrato che l'attuale configurazione interna dei vani, il balcone, il terrazzo ed il locale lavanderia, non corrisponde con quella raffigurata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria. Tali difformità, sono state illustrate nell'elaborato grafico "Planimetria Difformità" redatto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione. Per tali difformità, ai sensi della Legge n° 47/1985 è stata presentata domanda di sanatoria, prot. n° 5469 del 30.09.1986, pratica n° 380 a nome di Micali Maria, che a tutt'oggi non risulta completata.

Pertanto, alla luce di quanto già indicato ed in riferimento ai rilievi metrici effettuati nell'immobile oggetto di pignoramento, così come meglio illustrati nelle planimetrie allegate (difformità evidenziate con il colore rosso), risulta che l'immobile oggetto di procedura, non è conforme con la normativa urbanistica e catastale.

10. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico-fognario, riscaldamento e gas-metano (privi di certificazione).

11. **Servitù:** Non ci sono servitù.

12. **I.V.A. sull'immobile:** La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

13. **APE (Attestato di Prestazione Energetica):** L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

14. **Valutazione:**



**LOTTO 1**

- **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la quota di 1/1.
- **Immobile:** Abitazione di tipo economico.
- **Valore dell'immobile:**

La stima è stata effettuata sullo stato attuale dell'unità immobiliare (con tutte le variazioni effettuate senza alcun titolo abilitativo), con riferimento alla tabella delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dell'anno 2024, 2° semestre, applicando per le abitazioni di tipo economico il valore di € 420,00 (media: min € 355 e max € 485) al mq di superficie lorda dell'immobile:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. (%)</b>	<b>Superficie Convenzionale (mq)</b>
<i>Abitazione</i>	144,00	100	144,00
<i>Lavanderia (situata nel terrazzo)</i>	4,80	33	1,58
<i>Balcone, Terrazzo</i>	87,52	25	21,88
<b>Totale superficie convenzionale lotto</b>			<b>167,46</b>

167,46 mq x 420,00 €/mq = **€ 70.333,20;**

- **Adeguamenti e correzioni di stima:**
  - ✓ Considerato che l'immobile non è conforme con la normativa urbanistica e con la normativa catastale, si applica una riduzione approssimativa del 17,42% per vizi ed eventuali costi per il completamento della pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., di seguito dettagliata:



TIPO DI PRESTAZIONE	IMPORTO €
Carotaggi strutturali per l'intero fabbricato, indispensabili per redigere il certificato di Idoneità Statica e Sismica (proporzionati alla quota dell'immobile oggetto di sanatoria)	5.000/8= 625
Certificato di Idoneità Statica Sismica (proporzionati alla quota dell'immobile oggetto di sanatoria)	4.000/8= 500
Redazione elaborati per completamento pratica di condono edilizio (pratica per il comune, pratica per la Soprintendenza per i Beni Ambientali e pratica per il vincolo idrogeologico)	4.000
Variazione catastale per aggiornamento planimetria con lo stato attuale.	600
Sanzione amministrativa regionale per il danno ambientale (condono edilizio) € 7,86x384mc	3.018
Costo di costruzione 5% di (€ 722,24x144mq ridotto del 50%)	2.600
Diritti di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria	312,50
Segnalazione Certificata di Agibilità	600
<b>TOTALE € 12.255,50</b>	

- Valore al netto delle decurtazioni: € 70.333,20 - € 12.255,50 = € 58.077,70.

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

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 58.000,00.

Li, 26/07/2025

Il CTU

**Dott. Ing. Stefano OLIVERI**

Iscrizione all'Albo n° A 3745

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA