TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 82/08 R.G.Es.

promossa dal

Comune di Rosarno

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dr M. Cecchini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 001

Prossima udienza 06/04/2011

Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 82/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, Via Giovanni XXIII – abitazione su tre livelli, oltre piano seminterrato e corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale complessiva di circa 586,00 m^2; il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 1618 sub 2, 3 e 4.

INDICE

Descrizione 1
Diritto da vendere 4
Stato di possesso 4
Provenienza 4
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 4
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 4
Identificazione catastale 4
Confini 4
Conformità urbanistico-edilizia 4
Conformità catastale 5
Impianti 5
Valutazione 5

Allegati (n° 6 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, n° 5 planimetrie indicative dello stato dei luoghi, la copia dell'autorizzazione edilizia).

Descrizione: il lotto occupa un'area che racchiude al suo interno oltre la particella 1618, di proprietà dell'esecutato e del coniuge, anche porzioni di terreno confinanti, appartenenti ad altri soggetti. L'insieme è diversamente rappresentato nelle mappe del Catasto Terreni e nelle planimetrie del Catasto dei Fabbricati. Nel Catasto Terreni la particella 1618 identifica un ente urbano di are 4.08, derivato dalla soppressione e fusione delle particelle 193, di are 1.00, e 269, di are 3.08, entrambe intestate all'esecutato e al coniuge, nella qualità di livellari al Comune di Gioia Tauro. Nel Catasto Fabbricati la particella 1618 identifica una costruzione suddivisa in tre unità immobiliari (sub 2, 3 e 4), intestate al Comune di Gioia Tauro per il diritto del concedente sulla particella 1618, ai coniugi [redacted] per un mezzo ciascuno del diritto di enfiteusi sulla particella 1618, nonché ai signori [redacted] per oneri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla particella 338, e [redacted] per oneri sulla particella 1243. Nell'allegata planimetria 1-5 sono state messe in evidenza le discrepanze esistenti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati e in particolare, oltre all'intervenuto accorpamento alla particella 1618 delle confinanti particelle 338 e 1243, una rettifica di confine effettuata tra la particella 1618 e la particella 2190, intestata a [redacted] ma confluita oggi in gran parte in strade pubbliche. Da quanto è stato possibile rilevare da indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, le variazioni di consistenza del bene sono state effettuate senza la formalizzazione di alcun atto.

Il fabbricato, situato nel centro abitato di Gioia Tauro, in prossimità del lungomare, sorge su un terreno a forma di trapezio che confina per tre lati con vie pubbliche (a nord-est con Via Papa Giovanni XXIII, a nord-ovest con Via Nuova, a sud-ovest con Via Pantelleria). Il lotto, interamente recintato, dispone di un accesso pedonale ubicato lungo Via Papa Giovanni XXIII e di un accesso carrabile ubicato sul lato opposto, lungo Via Pantelleria.

La costruzione, realizzata a metà degli anni '80 con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, occupa un'area di sedime di circa 178,00 m^2 e dispone di una corte esclusiva di circa 290,00 m^2. Il lotto è così composto:

- Particella 1618 sub 2: l'unità immobiliare occupa l'intero piano seminterrato del fabbricato e ha una superficie lorda complessiva di circa 178,00 m^2. Essa comunica dall'interno con il soprastante subalterno 3, descritto al punto successivo, e dispone di un acceso dall'esterno che si apre su Via Pantelleria, con un passo carrabile ampio circa 3,20 metri. Rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla pratica edilizia e a quella presentata per l'accatastamento, il bene presenta una diversa distribuzione interna degli spazi e, oltre a essere utilizzato come autorimessa, è destinato in parte a deposito e in parte a studio. I pavimenti sono rivestiti per circa metà della superficie con piastrelle di ceramica e per la rimanente parte con battuto di cemento; le pareti sono intonacate al rustico e tinteggiate. L'accesso dall'esterno è protetto da un cancello di ferro a due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

battenti, montato sul muro di recinzione, e da un'ampia porta scorrevole di ferro e vetro, installata sulla parete del fabbricato; entrambe le strutture metalliche si presentano corrose dalla ruggine.

- Particella 1618 sub 3: l'unità immobiliare occupa per intero il piano rialzato e il primo piano del fabbricato. L'abitazione, con un'altezza interna utile di circa 2,90 metri ed una superficie coperta lorda di circa 307,00 m^2, dispone di una zona giorno al piano terra costituita da un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno e un ampio salone nonché di una zona notte al primo piano costituita da una camera con bagno, tre camere, un bagno e una piccola veranda. Alla superficie coperta si aggiungono balconi per una superficie complessiva di circa 67,00 m^2. I due piani sono collegati per mezzo di una comoda scala a due rampe. All'interno del primo piano è presente, inoltre, una seconda scala di dimensioni ridotte che consente l'accesso al secondo piano, descritto al punto successivo. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la finestra della veranda è di alluminio verniciato senza protezione esterna, le finestre e le porte-finestre degli altri vani sono di legno con vetro singolo, protette da persiane di legno; le porte sono di legno. Gli infissi esterni si presentano danneggiati dalla salsedine. Dalla corte comune una scala costituita da una rampa con sei gradini si collega a un balcone dal quale è possibile accedere al fabbricato. Al momento del sopralluogo una parte del sopra citato balcone presentava lesioni del pavimento ed un abbassamento medio di circa 3 centimetri rispetto al piano di calpestio del piano rialzato cui dà accesso. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete.
- Particella 1618 sub 4: l'unità immobiliare occupa l'intero secondo piano del fabbricato. L'abitazione, con un'altezza interna utile di circa 2,65 metri ed una superficie coperta lorda di circa 103,00 m^2, è costituita da un'ampia cucina-soggiorno, un bagno e una camera da letto. Alla superficie coperta si aggiunge una terrazza di circa 45,00 m^2. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di legno con vetro singolo, protette da persiane di legno; le porte sono di legno. Gli infissi esterni si presentano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

danneggiati dalla salsedine. La terrazza è stata coperta con una tettoia realizzata con struttura di legno e copertura di tegole. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso mediocri. Si evidenzia che il bene è privo di una propria autonomia funzionale e costituisce di fatto una pertinenza dell'abitazione identificata con il sub 3.

La superficie commerciale complessiva del bene è pari a circa 586,00 m^2.

Diritto da vendere: un mezzo dell'intero, gravato da canone enfiteutico in favore del Comune di Gioia Tauro.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato.

Provenienza: le particelle 193 e 269, che per soppressione e fusione hanno dato origine alla particelle 1618, sono pervenute all'esecutato in virtù di atto di compravendita rogato in data 19/07/1982 dalla dott.ssa Margherita Frosina, notaio in Oppido Mamertina, trascritto il 07/08/1982 al numero 9029 di R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: nessuna.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, part. 1618 sub 2, 3 e 4.

Confini: la particella 1618 confina, nel suo giro, con le particelle 2190, 338 e 1243, salvo se altri.

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che la realizzazione del fabbricato in oggetto è stato autorizzata con pratica edilizia prot. n° 4400 del 24/03/1984. Dal confronto tra le planimetrie allegate alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate delle variazioni nella distribuzione interna degli spazi, per le quali non è richiesto il rilascio di permesso di costruire, nonché le seguenti difformità: 1) una diversa distribuzione delle aperture e dei balconi, con conseguente alterazione della facciata; 2) la chiusura di una piccola veranda al primo piano, con conseguente ampliamento di circa 7,00 m^2 ; 3) la realizzazione di un ulteriore ampliamento di circa 13,00 m^2 al secondo piano; 4) la copertura della terrazza con una tettoia di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circa 45,00 m^2, realizzata con struttura di legno e copertura di tegole (per tutte le variazioni descritte vedi le planimetrie allegate alla presente relazione). Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con semplice segnalazione d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Conformità catastale: il subalterno 4 è privo di una propria autonomia funzionale e costituisce, di fatto, un'unica unità immobiliare assieme al subalterno 3; schede catastali da aggiornare.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Valutazione: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 001 - diritto da vendere: un mezzo dell'intero, gravato da canone enfiteutico in favore del Comune di Gioia Tauro.

Abitazione su tre livelli, oltre piano seminterrato e corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale complessiva di circa 586,00 m^2.

Valore dell'intero: 586,00 m^2 x 750,00 €/m^2 = € 439.500,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 25 % che tiene conto delle peculiarità del bene, della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la regolarizzazione urbanistico-catastale, per l'affrancazione dal canone enfiteutico e per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 439.500,00 x 0,75 = € 329.625,00.

Valore della quota pignorata: € 329.625,00 x 1/2 = € 164.812,50.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 164.812,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foto 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, particella 1618 – fabbricato a tre piani fuori terra oltre piano interrato. Accesso pedonale da Via Giovanni XXIII.**

- **Foto 2: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, particella 1618. Accesso carrabile da Via Pantelleria.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foto 3: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, particella 1618. Dalla corte comune una scala costituita da una rampa con sei gradini si collega a un balcone dal quale si accede al fabbricato.

- Foto 4: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, particella 1618. Nel dettaglio è possibile vedere lo scarso stato di manutenzione degli infissi nonché il cedimento strutturale subito dal balcone posto all'ingresso del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foto 5: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, particella 1618 sub 2. Rampa di accesso al piano seminterrato.**

- **Foto 6: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, particella 1618 sub 4. La terrazza del secondo piano (3° f.t.) è stata coperta con una tettoia.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 82/08 R.G.Es.

promossa dal

Comune di Rosarno

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dr M. Cecchini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 002

Prossima udienza 06/04/2011
Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 82/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 – negozio al piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale di circa 263,00 m^2, identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 1~sub 25.

INDICE

Descrizione 1
Diritto da vendere 2
Stato di possesso 2
Provenienza 2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 4
Identificazione catastale 4
Confini 4
Conformità urbanistico-edilizia 4
Conformità catastale 4
Impianti 4
Valutazione 4
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura e la planimetria catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia della licenza edilizia, la copia del contratto di locazione, la copia dell'atto di intimazione di sfratto)

Descrizione: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato a cinque piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto urbano della Strada Statale 111. La facciata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, è rifinita con rivestimento plastico e con una zoccolatura di marmo. L'unità immobiliare, di forma rettangolare e con il suo asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest, misura 10,60 metri per 24,00 metri circa. I due lati lunghi sono privi di aperture, il lato corto di nord-est si affaccia su una piccola corte di pertinenza esclusiva mentre il lato corto di sud-ovest ha due ampie porte-vetrine che si aprono direttamente sulla Strada Statale 111.

Il negozio ha un'altezza interna utile di circa 4,00 metri ed è costituito da un ampio locale destinato alla vendita e da due piccoli vani destinati ad ufficio. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di granito; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte-vetrine sono di alluminio con vetro singolo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

protette da serrande metalliche. La corte retrostante ha una superficie libera di circa 18,00 m^2 ed è suddivisa in due parti da un piccolo vano, di circa 6,00 m^2, destinato ad ospitare i servizi igienici del negozio. Una parte di essa è riparata con una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura di lamiere grecate. Si evidenzia che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, dall'interno del negozio era possibile accedere ad un piccolo vano, destinato a w.c., ubicato in prossimità dello spigolo est dell'unità immobiliare. Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che esso non è accessibile dall'interno del negozio e che, di fatto, costituisce una utilità comune dello stabile destinata a ospitare il locale caldaia a servizio delle unità immobiliari soprastanti. La superficie commerciale complessiva del bene ammonta a circa 263,00 m^2.

Diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Stato di possesso: occupato da terzo in virtù di contratto di affitto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Su istanza di uno dei comproprietari del bene, in data 20/07/2010 è stata notificata all'affittuario intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione a comparire presso il Tribunale di Palmi all'udienza del 06/10/10 per la convalida e la dichiarazione di risoluzione del contratto di locazione nonché ingiunzione di pagamento. Da informazioni assunte risulta che la causa di cui sopra, iscritta presso il Tribunale Civile di Palmi al n° 865/2010, è stata dichiarata estinta in data 07/10/2010.

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato in parte con atto di donazione, rogato in data 12/08/1975 dal dr Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9225 R.G./8473 R.P., e in parte con atto di divisione, rogato in data 06/07/2005 dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia d'A., trascritto il 20/07/2005 ai numeri 18677 R.G./10655 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

1) Decreto di sequestro trascritto in data 27/03/1984 ai numeri 4909 R.G./4414 R.P. a favore delle Finanze dello Stato, con sede in Roma, contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] ed altri soggetti, derivante da decreto di sequestro emesso in data 27/03/1984 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] altri soggetti, fabbricato sito in Gioia Tauro costruito sulle particelle 161 e 162 del foglio 33 più altri beni

2) Decreto di dissequestro trascritto in data 23/11/1991 ai numeri 16171 R.G./13831 R.P. a favore di [redacted] ed altri soggetti, contro le Finanze dello Stato, con sede in Roma, derivante da decreto di dissequestro emesso in data 14/11/1991 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] ed altri soggetti, fabbricato sito in Gioia Tauro costruito sulle particelle 161 e 162 del foglio 33 più altri beni.

3) Ipoteca volontaria iscritta in data 04/02/1991 ai numeri 2492 R.G./102 R.P., in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 13/02/1971 ai numeri 1663 R.G./42 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con sede in Cosenza, contro [redacted] ed altri soggetti. Unità neg. 1: di [redacted] ed altri soggetti, fabbricato di nuova costruzione edificato sulle particelle 161 e 162 del foglio 33 del Comune di Gioia Tauro.

4) Decreto di sequestro trascritto in data 20/05/1994 ai numeri 8556 R.G./7434 R.P. a favore delle Finanze dello Stato, con sede in Roma, contro [redacted] derivante da decreto di sequestro emesso in data 12/06/1993 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari a 1/4 dell'intero, Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particelle 161 e 162. Unità neg. 2: di [redacted] per diritti pari a 1/3 dell'intero, altri beni

5) Decreto di dissequestro trascritto in data 18/07/1995 ai numeri 10714 R.G./8918 R.P. a favore di [redacted], contro le Finanze dello Stato, con sede in Roma, derivante da decreto di dissequestro emesso in data 16/07/1994 dal Tribunale per le misure

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari a 1/4 dell'intero, Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particelle 161 e 162 più altri beni. Unità neg. 2: di [redacted] per diritti pari a 1/3 dell'intero, altri beni.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, part. 162 sub 1~sub 25.

Confini: la particella 162 sub 1~sub 25 confina, nel suo giro, con la particella 162 sub 2~sub 26, con ingresso e vano scale, con la Strada Statale 111, con le particelle 562 e 666, salvo se altri.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in virtù della concessione edilizia n° 4795, rilasciata in data 9 settembre 1970. Nel corso delle suddette ricerche non sono state reperite le planimetrie associate alla citata autorizzazione e, per tale ragione, non è possibile esprimere un parere in merito alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Conformità catastale: scheda catastale da aggiornare.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Valutazione: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 002 - diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Negozio al piano terra (1° f.t.) della superficie commerciale di circa 263,00 m^2

Valore dell'intero: 263,00 m^2 x 1.200,00 €/m^2 = 315.600,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria dell'11 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 315.600,00 x 0,89 = € 280.884,00.

Valore della quota pignorata: € 280.884,00 x 1/2 = € 140.442,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 140.442,00.**

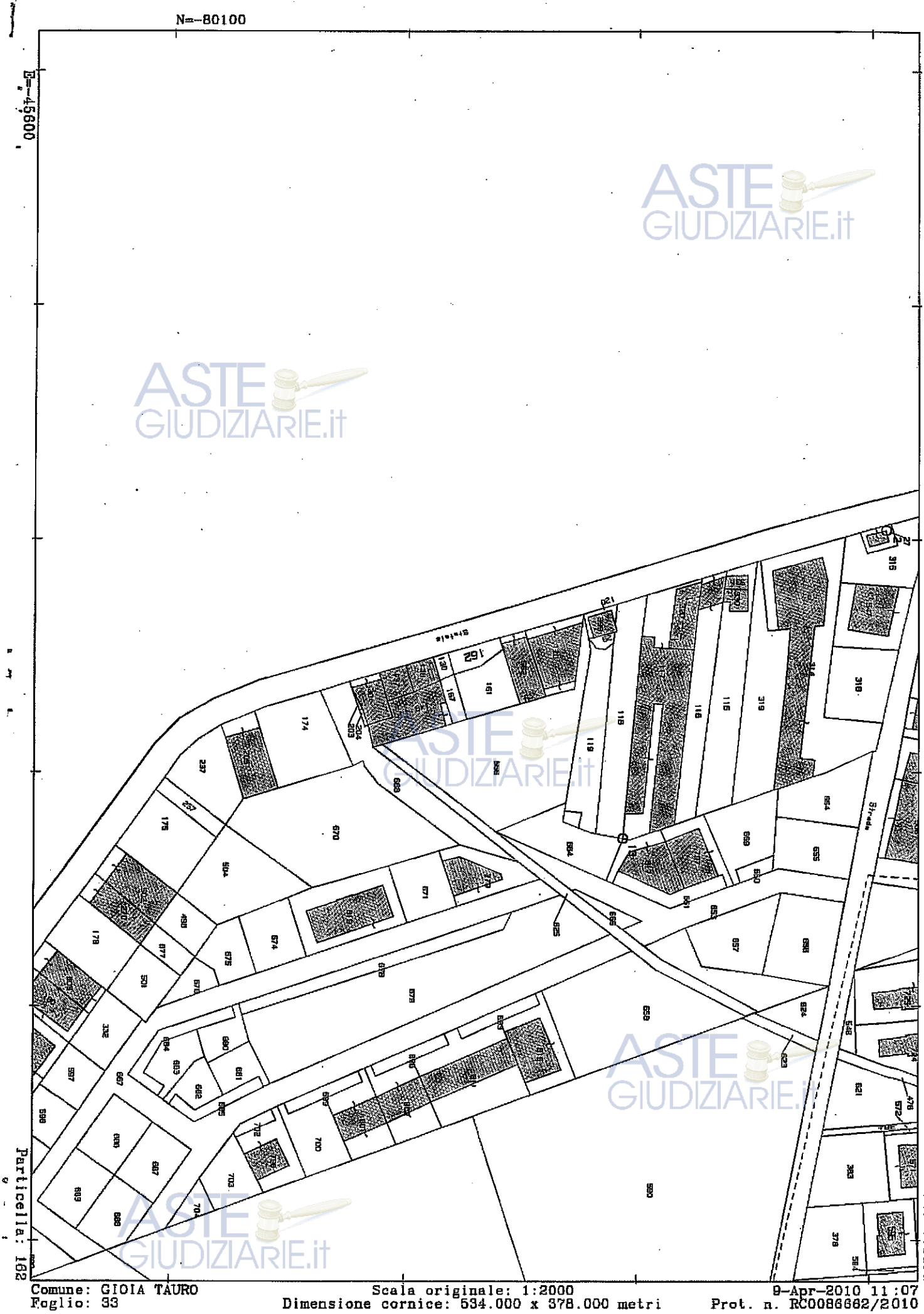
L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foto 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 1~sub 25 – Strada Statale 111, negozio al piano terra.**

- **Foto 2: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 1~sub 25 – vano w.c. che divide la corte in due porzioni.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 82/08 R.G.Es.

promossa dal

Comune di Rosarno

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dr M. Cecchini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 003

Prossima udienza 06/04/2011

Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 82/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Gioia Tauro, Via Monacelli – locale al piano terra, oltre lastrico solare e piccolo deposito al quinto piano (6° f.t.), della superficie commerciale complessiva di circa 340,00 m^2; il tutto è identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 27 con la particella 155 sub 1, 7 e 10.

INDICE

Descrizione 1
Diritto da vendere 2
Stato di possesso 2
Provenienza 2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 3
Identificazione catastale 3
Confini 3
Conformità urbanistico-edilizia 3
Conformità catastale 3
Impianti 3
Valutazione 3

Allegati (n° 3 fotografie, l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia della concessione edilizia).

Descrizione: i beni di cui al presente lotto fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a complessivi sei piani fuori terra, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo la Via Monacelli. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, si presenta dall'esterno in buone condizioni di conservazione e manutenzione con la facciata intonacata e tinteggiata nonché rivestita con lastre di marmo a livello del piano terra.

Il lotto è così composto:

- Particella 155 sub 1: opificio al piano terra. La categoria catastale non corrisponde più allo stato dei luoghi. Il bene infatti, destinato in passato ad ospitare un frantoio oleario, è oggi utilizzato come autorimessa dai comproprietari che detengono la titolarità del diritto di proprietà sulle abitazioni presenti nello stabile. L'unità immobiliare, di forma pressoché triangolare allungata e con altezza interna utile di circa 3,40 metri, ha una superficie coperta lorda di circa 312,00 m^2; essa presenta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due ingressi principali posti sul lato corto orientato a nord, confinante con Via Monacelli, nonché degli ingressi secondari posti sui due lati lunghi confinanti, rispettivamente, con Vico Dessiè a ovest e con passo carrabile, in comune con i proprietari del fabbricato limitrofo, a est. Al suo interno sono presenti un locale principale, della superficie netta di circa 240,00 m^2, un locale accessorio, di circa 30,00 m^2 e un piccolo w.c. della superficie netta di circa 2,00 m^2. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte esterne sono protette da serrande metalliche.

- Particella 155sub 7: lastrico solare al quinto piano (6° f.t.). L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa 187,00 m^2; ad essa si accede dal vano scala comune dell'edificio, servito da un ascensore che giunge fino al quarto piano (5° f.t.). La terrazza, protetta con un parapetto di muratura, è pavimentata con piastrelle di graniglia. Da essa si accede al piccolo deposito descritto al punto successivo.
- Particella 155 sub 10: locale di deposito al quinto piano (6° f.t.). L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa 9,00 m^2. Il bene consiste in un piccolo vano con altezza interna utile di circa 2,60 metri, pavimentato con piastrelle di gres, cui si accede dalla terrazza identificata con il subalterno 7, attraverso una piccola porta di ferro.

La superficie commerciale complessiva del lotto è pari a circa 340,00 m^2.

Diritto da vendere: un quarto dell'intero (i beni, pignorati per diritti per ad 1/2 dell'intero, appartengono all'esecutato per diritti pari ad 1/4 dell'intero).

Stato di possesso: i beni di cui al presente lotto sono occupati dai comproprietari.

Provenienza: i beni sono pervenuti all'esecutato con atto di donazione rogato in data 12/08/1975 dal dr Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9225 R.G./8473 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

1) Decreto di sequestro trascritto in data 27/03/1984 ai numeri 4909 R.G./4414 R.P. a favore delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Finanze dello Stato, con sede in Roma, contro [redacted] ed altri soggetti, derivante da decreto di sequestro emesso in data 27/03/1984 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] altri soggetti, fabbricato sito in Gioia Tauro, via Monacelli, denunciato con schede 2020 e 2021 (particella 155 del foglio 27) più altri beni.

2) Decreto di dissequestro trascritto in data 23/11/1991 ai numeri 16171 R.G./13831 R.P. a favore di [redacted] ed altri soggetti, contro le Finanze dello Stato, con sede in Roma, derivante da decreto di dissequestro emesso in data 14/11/1991 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] ed altri soggetti, fabbricato sito in Gioia Tauro, via Monacelli, denunciato con schede 2020 e 2021 (particella 155 del foglio 27) più altri beni.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, part. 155 sub 1, 7 e 10.

Confini: la particella 155 sub 1 confina, nel suo giro, con Via Monacelli, passaggio carrabile in comune con [redacted] proprietà [redacted], Vico Dessiè, vano scala, salvo se altri. La particella 155 sub 7 confina, nel suo giro, con particella 155 sub 10, particella 155 sub 9, vano scala,Via Monacelli, passaggio carrabile in comune con [redacted], proprietà [redacted], Vico Dessiè, salvo se altri. La particella 155 sub 10 confina, nel suo giro, con particella 155 sub 9, particella 155 sub 7, Vico Dessiè, salvo se altri.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato regolarizzato dal punto di vista urbanistico in virtù della concessione edilizia n° 72, rilasciata in data 14 settembre 1987.

Conformità catastale: scheda catastale del sub 1 da aggiornare.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Valutazione: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 003 - diritto da vendere: un quarto dell'intero.

Locale al piano terra, oltre lastrico solare e piccolo deposito al quinto piano (6° f.t.), della superficie commerciale complessiva di circa 340,00 m^2

Valore dell'intero: 340,00 m^2 x 450,00 €/m^2 = 153.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 12 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 153.000,00 x 0,88 = € 134.640,00.

Valore della quota di proprietà dell'esecutato: € 134.640,00 x 1/4 = € 33.660,00.

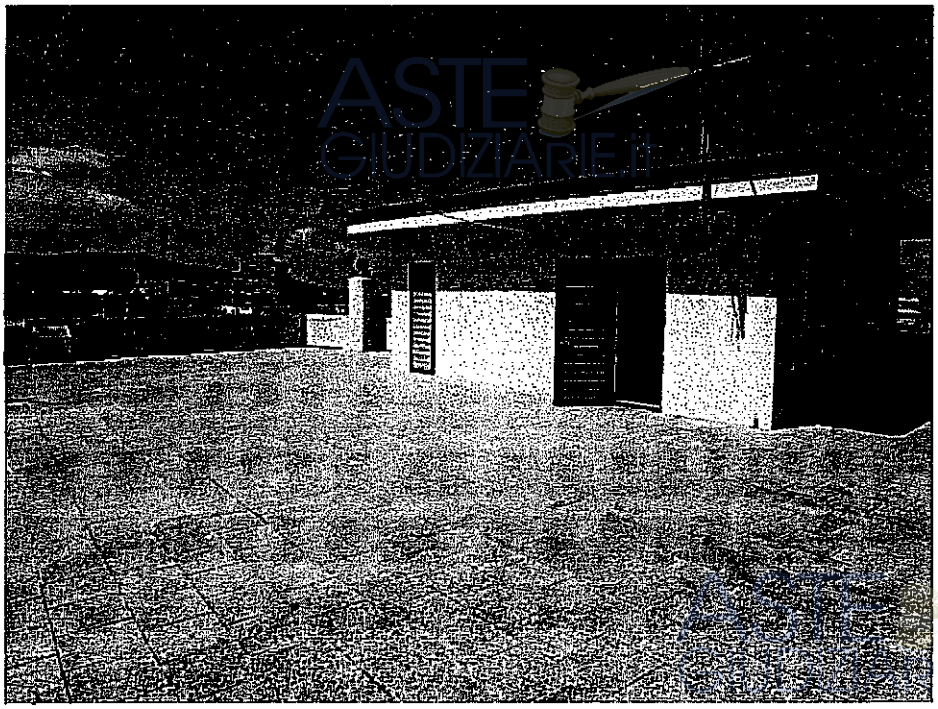
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 33.660,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foto 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 155 sub 1 – Via Monacelli, locale al piano terra.**



- **Foto 2: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 155 sub 7 – lastrico solare.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foto 3: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 155 sub 10 – locale di deposito al quinto piano (6° f.t.).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: GIOIA TAURO
Foglio: 27

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Apr-2010 11:03
Prot. n. RC0086626/2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 82/08 R.G.Es.

promossa dal

Comune di Rosarno

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dr M. Cecchini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 004

Prossima udienza 06/04/2011

Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 82/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Rosarno, località "Bosco" – terreno agricolo di are 32.13, con sovrastanti fabbricati rurali non censiti della superficie commerciale complessiva di circa 292,00 m^2, identificato nel Catasto Terreni al foglio 44 con le particelle 131 e 194.

INDICE

Descrizione 1
Diritto da vendere 3
Stato di possesso 3
Provenienza 3
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 3
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 3
Identificazione catastale 3
Confini 3
Conformità urbanistico-edilizia 4
Conformità catastale 4
Vincoli urbanistici 4
Impianti 4
Valutazione 4

Allegati (n° 6 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia della certificazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno, il certificato di destinazione urbanistica)

Descrizione: il bene è ubicato in località "Bosco" di Rosarno, a circa 6,00 chilometri dal centro abitato, da dove è comodamente raggiungibile percorrendo strade asfaltate in buone condizioni di manutenzione. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura pianeggiante, comprende la particella 131 del foglio 44, di are 10.90, e la confinante particella 194, sempre del foglio 44, di are 21.23 (vedi estratto di mappa allegato). L'intero complesso è delimitato in parte con muro in blocchi di calcestruzzo, alto circa 2,00 metri, e in parte con una recinzione realizzata con cordolo di cemento sormontato da paletti di legno o di ferro e rete metallica.

- **Particella 194.** La particella 194 è posta all'incrocio di due vie pubbliche, la strada provinciale n° 46 e il quinto stradone bosco, dalle quali è possibile accedere attraverso due distinti cancelli di ferro scorrevole. Al suo interno si distinguono due zone, di superficie pressoché equivalente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La prima zona, confinante con la strada provinciale n° 46 e con il quinto stradone bosco, è quasi interamente pavimentata con mattonelle autobloccanti. Su di essa sono presenti due fabbricati rurali non accatastati, contrassegnati nella planimetria allegata alla presente relazione con le lettere "A" e "B".

  Il fabbricato "A" identifica un'abitazione ad una sola elevazione fuori terra, oggi inutilizzata ed in cattivo stato di conservazione. Il bene è stato verosimilmente realizzato in data antecedente al 1967 in un'area posta al di fuori del centro abitato e, per tale ragione, può essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico. Costruito con struttura in muratura ordinaria e tetto a falde inclinate rivestite con tegole, ha una superficie coperta di circa 89,00 m^2. L'abitazione si compone di un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno ed un ripostiglio con accesso dall'esterno. Le pareti sono state intonacate e tinteggiate senza essere stuccate, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia, i solai sono di legno, i serramenti sono di legno con vetro singolo, protetti da scuri di legno. In aderenza al lato nord-ovest della costruzione sono stati aggiunti, in epoca successiva, un vano di circa 34,00 m^2, destinato a tavernetta, ed una tettoia di circa 54,00 m^2. Entrambe le strutture hanno unica copertura a una falda inclinata, rivestita con lastre ondulate di cemento-amianto.

  Il fabbricato "B" identifica un'autorimessa-deposito, ad una sola elevazione fuori terra, con annessa piccola tettoia. Costruito con struttura in muratura ordinaria e tetto ad una sola falda inclinata rivestita con lastre ondulate di cemento-amianto, ha una superficie coperta di circa 133,00 m^2. La tettoia annessa copre una superficie di circa 18,00 m^2. Il manufatto è rifinito al rustico.

  La superficie commerciale complessiva dei due fabbricati, comprensiva delle aree coperte da tettoie, è pari a circa 292,00 m^2.

- La seconda zona, posta tra l'area occupata dai fabbricati e la retrostante particella 131, al momento del sopralluogo si presentava priva di colture.

- **Particella 131.** La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terreno, qualificato per centiare 90 come agrumeto e per are 10.00 come uliveto, è oggi per metà occupato da un agrumeto e per metà destinato a seminativo.

Diritto da vendere: intero.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato.

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato con atto di donazione rogato in data 12/01/1978 dal dr Federico del Noce, notaio in Gioia Tauro, trascritto il 04/02/1978 al numero 1305 di R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

1) Decreto di sequestro trascritto in data 26/04/1994 ai numeri 6882 R.G./6008 R.P. a favore delle Finanze dello Stato, con sede in Roma, contro [redacted] derivante da decreto di sequestro emesso in data 12/06/1993 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari ad 1/4 dell'intero, Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particelle 131 e 194.

2) Decreto di dissequestro trascritto in data 18/07/1995 ai numeri 10730 R.G./8934 R.P. a favore di [redacted] contro le Finanze dello Stato, con sede in Roma, derivante da decreto di dissequestro emesso in data 16/07/1994 dal Tribunale per le misure di prevenzione di Reggio Calabria. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari ad 1/4 dell'intero, Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particelle 131 e 194.

3) Ipoteca legale iscritta in data 16/03/2005 ai numeri 5436 R.G./1694 R.P. per € 5.298,82 a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, contro [redacted] a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 131.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, part. 131 e 194.

Confini: le particelle 131 e 194 confinano, nel loro giro, con le particelle 281, 208, 207, 746, 301, 305, con quinto stradone bosco, con strada provinciale n° 46, salvo se altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno risulta che per i fabbricati presenti sulle particelle di cui al presente lotto non è presente alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie a nome dell'esecutato e del suo dante causa (vedi certificazione allegata rilasciata dal responsabile della IV U.O.C. del Comune di Rosarno). Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Conformità catastale: fabbricati da accatastare, qualità di coltura da aggiornare.

Vincoli urbanistici: secondo lo strumento urbanistico vigente il bene di cui al presente lotto ricade in zona E2 – agro con insediamenti consolidati in località Bosco.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Valutazione: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 004 - diritto da vendere: intero.

Terreno agricolo di are 32.13, con sovrastanti fabbricati rurali non censiti della superficie commerciale complessiva di circa 292,00 m^2,

Terreno agricolo variamente utilizzato: 3.213 m^2 x 5,00 €/m^2 = € 16.065,00.

Fabbricati: 292 m^2 x 350,00 €/m^2 = € 102.200,00.

Valore dell'intero: € 16.065,00 + € 102.200,00 = 118.265,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 30 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti, nonché della presenza di amianto e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 118.265,00 x 0,70 = € 82.785,50.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 87.785,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foto 1: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 194, località "Bosco"– il terreno è posto all'incrocio tra la strada provinciale n° 46 e il quinto stradone bosco.**

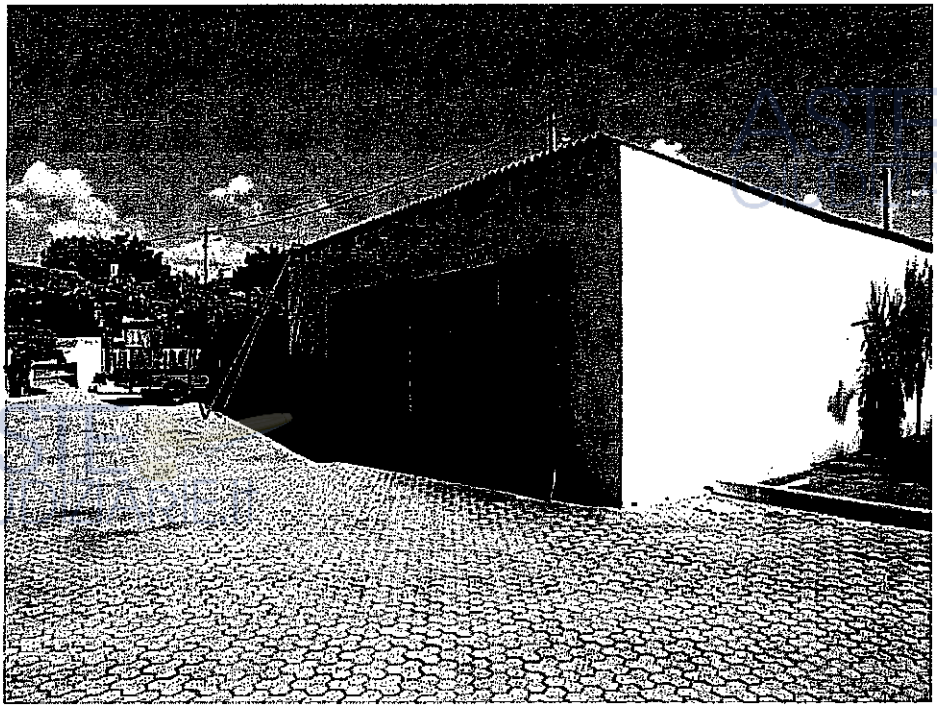
- **Foto 2: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 194, località "Bosco"– fabbricato non censito contraddistinto con la lettera "A" nell'allegata planimetria.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

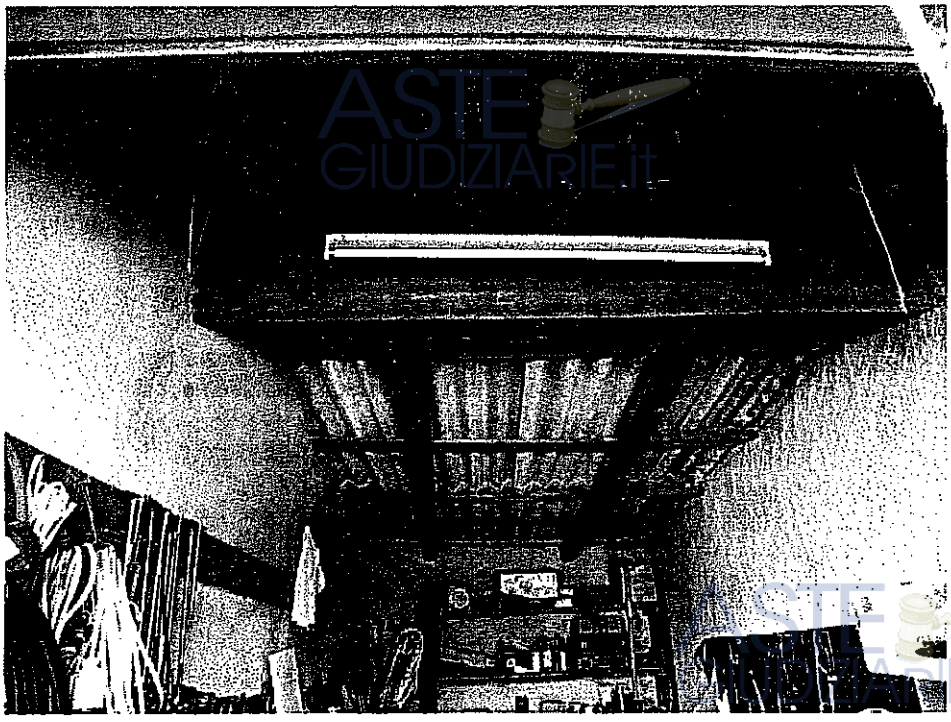
- Foto 5: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 131, località "Bosco"– agrumeto.

- Foto 6: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 131, località "Bosco"– seminativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

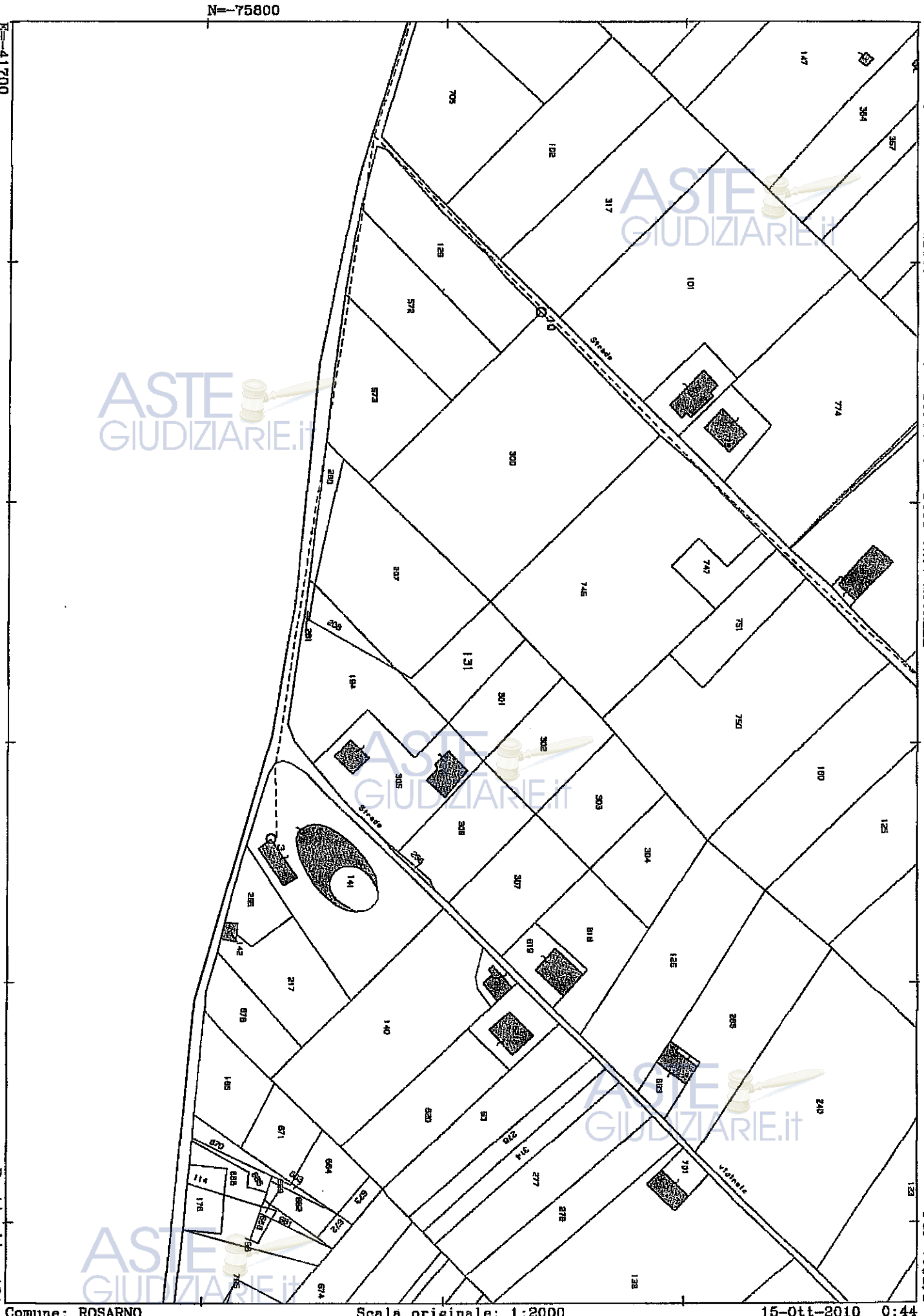


- Foto 3: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 194, località "Bosco"– fabbricato non censito contraddistinto con la lettera "B" nell'allegata planimetria.



- Foto 4: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 44, particella 194, località "Bosco"– interno del fabbricato contraddistinto con la lettera "B".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 82/08 R.G.Es.

promossa dal

Comune di Rosarno

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione dr M. Cecchini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 005

Prossima udienza 06/04/2011
Tecnico incaricato: dr agr. Antonio Zinnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 82/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Comune di Gioia Tauro, quartiere "Monacelli" – terreno edificabile della superficie catastale di 500,00 m^2, identificato nel Catasto Terreni al foglio 27 con la particella 1542.

INDICE

Descrizione 1
Diritto da vendere 1
Stato di possesso 1
Provenienza 1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 2
Identificazione catastale 2
Confini 2
Vincoli urbanistici 2
Servitù 3
Valutazione 3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, il certificato di destinazione urbanistica)

Descrizione: il lotto è ubicato nel pieno centro abitato, in una zona interamente urbanizzata. Il terreno, di forma regolare e con giacitura pianeggiante, è interamente delimitato con una recinzione alta circa due metri, costituita lungo il lato nord da una ringhiera metallica montata su muretto di cemento armato e lungo gli altri lati da un muro di cemento armato. L'accesso al lotto avviene dal lato nord, lungo il quale è presente un cancello scorrevole di ferro. Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che all'interno della recinzione sono state inglobate due porzioni della confinante particella 422, gravate da servitù perpetua di passaggio (vedi a pagina 2 il paragrafo relativo alle servitù nonché la planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata della presente relazione).

Diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Stato di possesso: libero.

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fatto dal coniuge, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogato in data 05/04/1989 dalla dott.ssa Egle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Acone, notaio in Palmi, trascritto il 28/04/1989 al n° 5207 di R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

1) Decreto di sequestro trascritto in data 27/04/1994 al numero 6057 di R.P. a favore delle Finanze dello Stato, con sede in Roma, contro [redacted] (coniugata in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato [redacted], derivante da decreto di sequestro emesso in data 12/06/1993 dal Tribunale di Reggio Calabria – sezione misure di prevenzione. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 27, particella 422/c (successivamente identificata con il mappale 1542). Altri beni.

2) Decreto di dissequestro trascritto in data 18/07/1995 ai numeri 10729 R.G./8933 R.P. a favore di [redacted] (coniugata in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato [redacted], contro le [redacted] con sede in Roma, derivante da decreto di dissequestro emesso in data 16/07/1994 dal Tribunale di Reggio Calabria – sezione misure di prevenzione. Unità neg. 1: di [redacted] per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 27, particella 422/c (successivamente identificata con il mappale 1542). Altri beni.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Gioia Tauro, Foglio 27, particella 1542.

Confini: la particella 1542 confina, nel loro giro, con le particelle 1541, 422, 1613.

Vincoli urbanistici: secondo lo strumento urbanistico vigente il bene di cui al presente lotto ricade in ambito TR2. Ai sensi del comma 4-bis dell'art. 40 delle norme tecniche di attuazione "*negli ambiti TR2, data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq. 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 4.*" Di seguito si riportano i parametri urbanistici di cui al comma 4 dell'art. 40: "*Indice di fabbricabilità fondiaria - 3,50 mc/mq; Numero massimo di piani fuori terra – 3; Rapporto di copertura – 0,55 mq/mq; Distacco tra i fabbricati – 0,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo metri 10,00; Distacco dai confini – 0,00 oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo metri 5,00; Parcheggi – 1,00 mq/10 mc di volume; Distacco dal ciglio stradale - 5,00 metri ovvero secondo gli allineamenti esistenti, gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica; Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici esistenti."

Servitù: dalla lettura dell'atto di compravendita rogato in data 12/05/1978 dal dr Federico del Noce, notaio in Gioia Tauro, trascritto il 17/05/1978 al numero 5044 di R.P., con il quale il dante causa dell'esecutato ha acquistato il bene di cui al presente lotto, risulta che la particella 422/c (successivamente identificata con il mappale 1542) confinava: con terreno del venditore destinato a strada di dieci metri, con proprietà Albanese, con proprietà del venditore, con striscia di terreno del venditore, larga 5 metri, destinata a strada. Tra le parti fu convenuta l'istituzione, a favore del lotto venduto e a carico della restante proprietà del venditore, nella zona destinata a strade, di una servitù perpetua di passaggio pedonale e rotabile nonché di attraversamento di condutture idriche, di fognature e quanto altro necessario per la urbanizzazione.

Valutazione: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 005 - diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Terreno edificabile della superficie catastale di 500,00 m^2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore dell'intero: 500,00 m^2 x 200,00 €/m^2 = € 100.00,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto delle peculiarità del bene nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: € 100.000,00 x 0,90 = € 90.000,00.

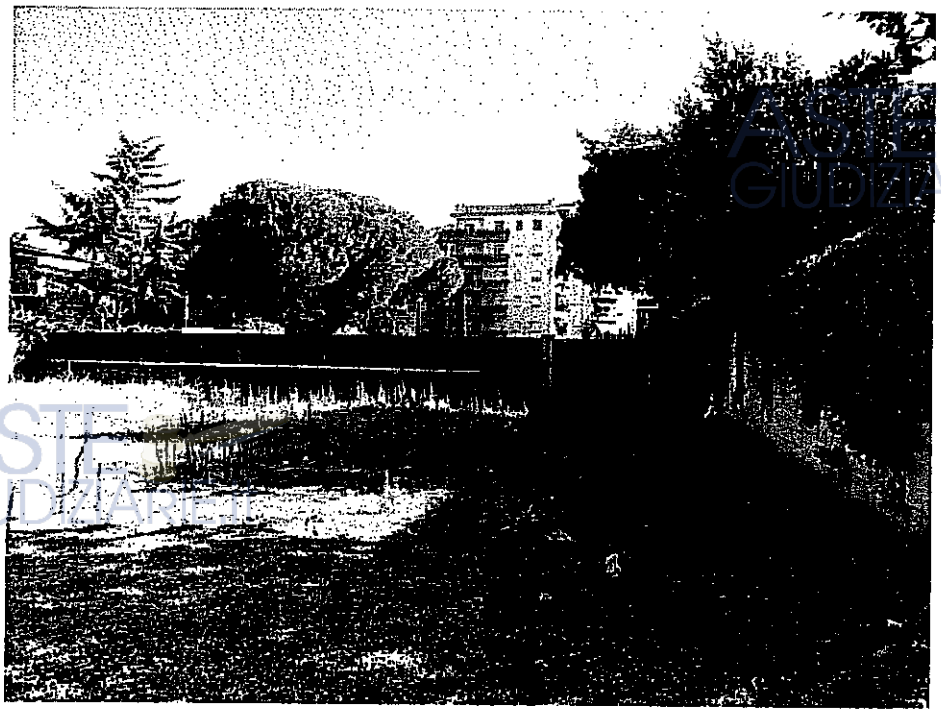
Valore della quota pignorata: € 90.000,00 x 1/2 = € 45.000,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

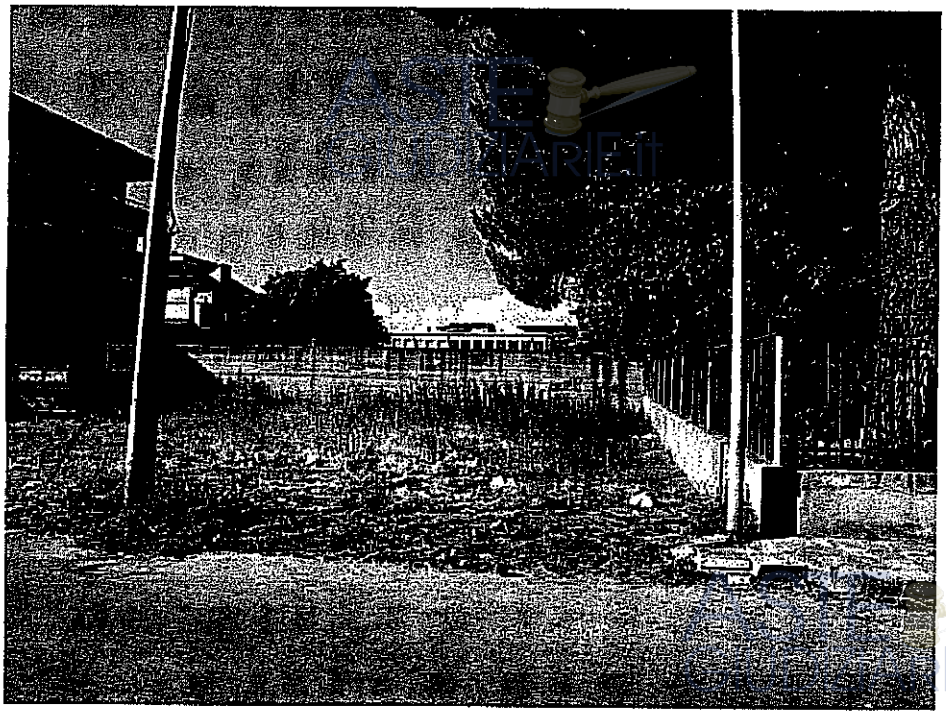
Prezzo base d'asta _____ **€ 45.000,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zirnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Foto 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 27, particella 1542, quartiere "Monacelli"– terreno edificabile di 500 m^2. Cancello di accesso.



- Foto 2: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 27, particella 1542, quartiere "Monacelli"– terreno edificabile di 500 m^2. Il lotto visto dalla confinante particella 1541.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009