TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 82/08 R.G.Es. promossa dal

Comune di Rosarno

contro

[redacted] + 6.

INDICE

Premessa 1
Beni pignorati oggetto di misura di prevenzione e successivamente dissequestrati 1
Dati catastali 3
Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento 5
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 8
Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti 10

Allegati:

-
-
- fascicoli relativi ai lotti numerati da 006 e 012.

Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate, previa regolare comunicazione alle parti, il giorno 14 gennaio 2023 sugli immobili dissequestrati, siti in Gioia Tauro.

Beni pignorati oggetto di misura di prevenzione e successivamente dissequestrati

Pignoramento procedura n. 82/08, notificato il 09/06/2008

trascritto: il 2 luglio 2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

a favore: Comune di Rosarno, con sede in Rosarno, relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto dell'enfiteuta, per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

contro: [redacted], relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto dell'enfiteuta, per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; relativamente all'unità

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

negoziale n. 10 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

unità neg. 7: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, part. 5 e 126.

unità neg. 9: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, part. 162 sub 19, 20, 21, 22 e 23;

Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, part. 155 sub 5 e 6.

unità neg. 10: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, part. 770 e 772.

Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, part. 732 sub 1~734~736 sub 1, 732 sub 2~735~736 sub 2, 732 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Note:

Con scheda preliminare è stato evidenziato:

relativamente all'unità negoziale "7"

- che le particelle 5 e 126 del foglio 6 del Comune di Gioia Tauro, sottoposte a sequestro giudiziario con atti trascritti, rispettivamente, il 26/06/2009 ai numeri 11116 R.G./8004 R.P., il 21/08/2009 ai numeri 14828 R.G./10582 R.P. nonché il 25/08/2010 ai numeri 17288 R.G./11741 R.P., sono state successivamente dissequestrate con atti trascritti, rispettivamente, il 22/09/2010 ai numeri 18296 R.G./1899 R.P., il 26/10/2010 ai numeri 20558 R.G./2165 R.P. e il 13/02/2013 ai numeri 2615 R.G./623 R.P.
- che la certificazione ipo-catastale in atti non documenta come detti beni siano pervenuti al dante causa degli esecutati.

relativamente all'unità negoziale "9"

- che i beni, sottoposti a sequestro giudiziario con atto trascritto il 26/06/2009 ai numeri 11116 R.G./8004 R.P., sono stati successivamente dissequestrati con atto trascritto il 22/09/2010 ai numeri 18296 R.G./1899 R.P.
- che il subalterno 23 della particella 162 del foglio 33 del Comune di Gioia Tauro identifica un lastrico solare comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato di cui fa parte.

- relativamente all'unità negoziale "10"

- che le particelle 770 e 772 del foglio 33 del Comune di Gioia Tauro, pignorate per diritti pari ad 1/2 dell'intero in danno di [redacted], appartengono per diritti pari all'intero a quest'ultimo ed al coniuge, in regime di comunione legale. Detti beni, sottoposti a sequestro giudiziario in danno della [redacted], con atti trascritti, rispettivamente, il 26/06/2009 ai numeri 11116 R.G./8004 R.P. e il 25/08/2010 ai numeri 17288 R.G./11741 R.P. sono stati successivamente dissequestrati con atti trascritti, rispettivamente, il 22/09/2010 ai numeri 18296 R.G./1899 R.P. e il 13/02/2013 ai numeri 2615 R.G./623 R.P.
- i rimanenti beni di cui all'unità negoziale "10", identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

foglio 27 con la particella 732 sub 1~734~736 sub 1, 732 sub 2~735~736 sub 2, 732 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8, pignorati per diritti pari ad 1/2 dell'intero, appartengono all'esecutato per diritti pari ad 1/4 dell'intero. Sottoposti inizialmente a sequestro giudiziario con atto trascritto il 26/06/2009 ai numeri 11116 R.G./8004 R.P. sono stati successivamente dissequestrati con atto trascritto il 22/09/2010 ai numeri 18296 R.G./1899 R.P. Detti beni, per variazioni successive, sono oggi identificati con i subalterni 1~9~11, 2~10~12, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della particella 158.

Letta la scheda preliminare il G.E. ha sospeso le operazioni peritali sui beni di cui all'unità negoziale "7" e di cui al foglio 33, particelle 770 e 772, di cui all'unità negoziale "10", disponendo la prosecuzione delle operazioni peritali e la redazione della perizia di stima sui rimanenti beni.

Dati catastali

- Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, beni intestati ai signori [redacted], per diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà,

  Foglio 33 **particella 162 sub 19**, Strada Statale 111 n. 87, piano: 5, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie totale 127 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita € 340,86;

  particella 162 sub 20, Strada Statale 111 n. 87, piano: 5, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie totale 142 mq, escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 291,28;

  particella 162 sub 21, Strada Statale 111 n. 87, piano: 5, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie totale 143 mq, escluse aree scoperte 139 mq, rendita € 291,28;

  particella 162 sub 22, Strada Statale 111 n. 87, piano: 5, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie totale 126 mq, escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 340,86.

  Nota: i beni appartengono per la piena proprietà dell'intero al signor [redacted] dati non corretti dell'intestazione catastale derivano da una errata rettifica di intestazione (vedi visure storiche allegate).

- Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, beni intestati ai signori [redacted]

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

[redacted], per diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà,

Foglio 27 particella 155 sub 5, Via Monacelli n. 58, piano: 3, categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie totale 226 mq, escluse aree scoperte 212 mq, rendita € 413,17;

particella 155 sub 6, Via Monacelli n. 58, piano: 4, categoria A/2, classe 1, vani 10, superficie totale 205 mq, escluse aree scoperte 199 mq, rendita € 516,46.

Nota: i beni appartengono per la piena proprietà dell'intero al signor [redacted] I dati non corretti dell'intestazione catastale derivano da una errata rettifica di intestazione (vedi visure storiche allegate).

- Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, beni intestati ai signori [redacted], per diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà,

Foglio 27 particella 158 sub 1-9-11 (ex 732 sub 1~734~736 sub 1), Via Andrea Doria n. 22, piano: T, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie totale 163 mq, escluse aree scoperte 162 mq, rendita € 397,67;

particella 158 sub 2-10-12 (ex 732 sub 2~735~736 sub 2), Via Andrea Doria n. 22, piano: T, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie totale 155 mq, escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 340,86;

particella 158 sub 3 (ex 732 sub 3), Via Andrea Doria n. 22, piano: 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie totale 165 mq, escluse aree scoperte 155 mq, rendita € 369,27;

particella 158 sub 4 (ex 732 sub 4), Via Andrea Doria n. 22, piano: 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie totale 159 mq, escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 312,46;

particella 158 sub 5 (ex 732 sub 5), Via Andrea Doria n. 22, piano: 2, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie totale 166 mq, escluse aree scoperte 156 mq, rendita € 369,27;

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

particella 158 sub 6 (ex 732 sub 6), Via Andrea Doria n. 22, piano: 2, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie totale 160 mq, escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 312,46; **particella 158 sub 7** (ex 732 sub 7), Via Andrea Doria n. 22, piano: 2, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie totale 165 mq, escluse aree scoperte 155 mq, rendita € 369,27 (la visura riporta una errata indicazione di piano: 2 anziché 3, come correttamente indicato nella planimetria catastale);

particella 158 sub 8 (ex 732 sub 8), Via Andrea Doria n. 22, piano: 3, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie totale 159 mq, escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 312,46.

Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 33 con la particella 162 sub 19, 20, 21 e 22.**

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in seguito alla sopraelevazione di un fabbricato originariamente costituito da due sole elevazioni fuori terra.

1) Intestati: dal 12/08/1975, come fabbricato a due piani fuori terra costruito sulle particelle 161 e 162, per diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà, ai signori [redacted].

Titoli: quattro distinti atti di donazione rogati dal dr Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova. In particolare, in favore di [redacted], atto rogato in data 07/08/1975, trascritto il 18/08/1975 ai numeri 8917 R.G./8184 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 11/08/1975, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9226 R.G./8474 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 12/08/1975, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9225 R.G./8473 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 13/08/1975, trascritto il di 01/09/1975 ai numeri 9603 R.G./8841

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

R.P.).

Donante: [redacted], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Donatari: [redacted], diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà.

2) Intestati: dal 06/07/2005, in seguito alla avvenuta sopraelevazione, come subalterni 19, 20, 21 e 22 della particella 162, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, al signor [redacted].

Titolo: 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.

Cedenti: [redacted], diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà.

Acquirente: [redacted], diritti pari a 3/4 della piena proprietà.

- **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 27 con la particella 155 sub 5 e 6.**

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in seguito alla sopraelevazione di un fabbricato originariamente costituito da due sole elevazioni fuori terra.

1) Intestati: dal 12/08/1975, come fabbricato a due piani fuori terra, per diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà, ai signori [redacted].

Titoli: quattro distinti atti di donazione rogati dal dr Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova. In particolare, in favore di [redacted], atto rogato in data 07/08/1975, trascritto il 18/08/1975 ai numeri 8917 R.G./8184 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 11/08/1975, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9226 R.G./8474 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 12/08/1975,

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9225 R.G./8473 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 13/08/1975, trascritto il di 01/09/1975 ai numeri 9603 R.G./8841 R.P.).

Donante: [redacted], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Donatari: [redacted], diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà.

2) Intestati: dal 06/07/2005, in seguito alla avvenuta sopraelevazione, come subalterni 5 e 6 della particella 155, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, al signor [redacted].

Titolo: 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.

Cedenti: [redacted], diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà.

Acquirente: [redacted], diritti pari a 3/4 della piena proprietà.

- **Beni identificati nel Catasto di Gioia Tauro al foglio 27 con le particelle 732 sub 1~734~736 sub 1, 732 sub 2~735~736 sub 2, 732 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**

I beni in oggetti, per variazioni successive, sono oggi identificati con i subalterni 1~9~11, 2~10~12, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della particella 158.

1) Intestati: dal 12/08/1975, per diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà, ai signor[redacted]

Titoli: quattro distinti atti di donazione rogati dal dr Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova. In particolare, in favore di [redacted], atto rogato in data

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

07/08/1975, trascritto il 18/08/1975 ai numeri 8917 R.G./8184 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 11/08/1975, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9226 R.G./8474 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 12/08/1975, trascritto il 25/08/1975 ai numeri 9225 R.G./8473 R.P.; in favore di [redacted], atto rogato in data 13/08/1975, trascritto il di 01/09/1975 ai numeri 9603 R.G./8841 R.P.).

Donante: [redacted], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Donatari: [redacted], diritti pari ad 1/4 ciascuno della piena proprietà.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In relazione ai beni oggetto di cui alla presente relazione, oltre al pignoramento, non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli attive. Si segnala, per completezza di informazione, che successivamente al pignoramento erano stati trascritti i seguenti decreti di sequestro, successivamente annotati per la cancellazione:

1) **Decreto di sequestro e successivo dissequestro**

trascritto: in data 26/06/2009 ai numeri 11116 R.G./8004 R.P., annotato per il dissequestro con atto trascritto il 22/09/2010 ai numeri 18296 R.G./1899 R.P.

a favore: Finanze dello Stato, relativamente alle unità negoziali nn.1, 2, 3 e 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

contro: [redacted], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4; [redacted]

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

[redacted], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2; altro soggetto, relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

derivante da: decreto di sequestro emesso in data 25/06/2009 dal Tribunale di Reggio Calabria – sezione misure di prevenzione.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, particelle 770 e 772.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, particella 126.

unità neg. 3: beni di altro soggetto.

unità neg. 4: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 19, 20, 21, 22.
Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 155 sub 5, sub 6.

unità neg. 5: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 732 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

2) Decreto di sequestro e successivo dissequestro:

trascritto: trascritto in data 21/08/2009 ai numeri 14828 R.G./10582 R.P., annotato per il dissequestro con atto trascritto il 26/10/2010 ai numeri 20558 R.G./2165 R.P.

a favore: Finanze dello Stato, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

contro: [redacted], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno.

derivante da: decreto di sequestro emesso in data 13/08/2009 dal Tribunale di Reggio Calabria – sezione misure di prevenzione.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, particella 5.

3) Decreto di sequestro e successivo dissequestro:

trascritto: trascritto in data 25/08/2010 ai numeri 17288 R.G./11741 R.P., annotato per il

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

dissequestro con atto trascritto, il 13/02/2013 ai numeri 2615 R.G./623 R.P.

a favore: Erario dello Stato, relativamente alle unità negoziali nn.1, 2 e 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

contro: [redacted], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; [redacted], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale; altro soggetto, relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

derivante da: decreto di sequestro preventivo e confisca, emesso in data 29/07/2010 dalla Corte d'Assise d'Appello di Messina.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, particelle 770 e 772.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, particelle 5 e 126.

unità neg. 3: beni di altro soggetto.

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati per i quali è intervenuto il dissequestro, si propone la vendita in ulteriori sette lotti da aggiungere ai cinque lotti già stimati in precedenza. Si precisa che in relazione ai beni di cui all'unità negoziale 10, identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 27, con particella 158 sub 1~9~11, 2~10~12, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ex particella 732 sub 1~734~736 sub 1, 2 sub 2~735~736 sub 2, sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8, considerate sia la difficoltà di vendita di unità immobiliari da ristrutturare, poste a loro volta all'interno di strutture anch'esse interamente da ristrutturare, e sia le maggiori difficoltà di vendita di quote frazionarie della piena proprietà, è stato proposto l'accorpamento in un unico lotto. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

LOTTO 006

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 127,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 19.

Prezzo base d'asta _____ **€ 53.340,00.**

LOTTO 007

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 142,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 20.

Prezzo base d'asta _____ **€ 52.682,00.**

LOTTO 008

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento da ristrutturare posto al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 143,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 21.

Prezzo base d'asta _____ **€ 40.040,00.**

LOTTO 009

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 126,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 22.

Prezzo base d'asta _____ **€ 63.189,00.**

LOTTO 010

Comune di Gioia Tauro, Via Monacelli – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie catastale di 226,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 155 sub 5.

Prezzo base d'asta _____ **€ 100.000,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

LOTTO 011

Comune di Gioia Tauro, Via Monacelli – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quarto piano (5° f.t.), della superficie catastale di 205,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 155 sub 6.

Prezzo base d'asta _____ **€ 84.665,00.**

LOTTO 012

Comune di Gioia Tauro, Via Andrea Doria n. 22 – diritti pari a un quarto della piena proprietà su edificio a quattro piani fuori terra da ristrutturare, costituito da otto appartamenti, della superficie catastale complessiva di 1.292,00 mq, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 158 sub 1-9-11, 2-10-12, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Prezzo base d'asta _____ **€ 84.787,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 006

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 127,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 19.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 2
09. Impianti 2
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 3
11. Valutazione 3

Allegati:

- n. 6 fotografie;
-
-
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei 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. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto piano (6° f.t.), è costituito da ingresso-corridoio, tre stanze, una cucina, un bagno, un w.c. e un balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale,

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

comprese le superfici scoperte, di 127,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. Una delle stanze dell'appartamento, priva di finestre esterne (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione), riceve luce naturale esclusivamente da una finestrella aperta nel tramezzo che la separa dalla stanza adiacente. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 19.

06. **Confini:** il subalterno 19 confina nel suo giro con il subalterno 20, con il pozzo luce, con il vano scala, con il subalterno 22, salvo se altri.

07. **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.

08. **Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata voltura (vedi perizia parte generale e visura allegata alla presente relazione); planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi (vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione). Scheda catastale da aggiornare. Si segnala, inoltre, che il fabbricato di cui il bene fa parte non è correttamente inserito in mappa.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al quinto piano**, della superficie catastale di circa 127,00 mq,

Valore dell'intero: 127,00 mq x 560,00 €/mq = € 71.120,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 25% che tiene conto dello stato di manutenzione (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (5%), per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 71.120,00 x 0,75 = € 53.340,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 53.340,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 007

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 142,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 20.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 3
09. Impianti 3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 3
11. Valutazione 3

Allegati:

- n. 8 fotografie;
-
-
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei 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. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto piano (6° f.t.), è costituito da ingresso-corridoio, cinque stanze, una cucina, un bagno, un w.c., un ripostiglio e un balcone.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 142,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. Tre stanze sono prive di finestre esterne (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il ripostiglio è stato suddiviso in due porzioni: 1) la prima, di ridotte dimensioni, ha accesso dall'interno dell'abitazione; 2) la seconda, di dimensioni maggiori, è stata annessa ad altro ripostiglio, con ingresso autonomo dal vano scala, a sua volta staccato dal confinante subalterno 21 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub 21 nonché per rimettere in comunicazione con l'appartamento la porzione di ripostiglio al momento staccata, dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 20
06. **Confini:** il subalterno 20 confina nel suo giro con il subalterno 21, con il vano ascensore, con il vano scala, con il pozzo luce, con il sub 19, salvo se altri.
07. **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

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

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.

08. **Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata voltura (vedi perizia parte generale e visura allegata alla presente relazione); planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi (vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione). Scheda catastale da aggiornare. Si segnala, inoltre, che il fabbricato di cui il bene fa parte non è correttamente inserito in mappa.
09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al quinto piano**, della superficie catastale di circa 142,00 mq,

Valore dell'intero: 142,00 mq x 530,00 €/mq = € 75.260,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 30% che tiene conto dello stato di manutenzione (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (5%), per la messa a norma degli impianti (5%), per realizzare un setto divisorio tra la porzione di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub 21 nonché per rimettere in comunicazione con l'appartamento la porzione di ripostiglio al momento staccata (5%)

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 75.260,00 x 0,70 = € 52.682,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 52.682,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 008

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento da ristrutturare posto al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 143,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 21.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 3
09. Impianti 3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 3
11. Valutazione 3

Allegati:

- n. 8 fotografie;
-
-
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei 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. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto piano (6° f.t.), è costituito da ingresso-corridoio, due stanze, ampia cucina-soggiorno, un bagno, un w.c., un ripostiglio e un balcone.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 142,00 mq.

L'appartamento, da ristrutturare, si presenta privo di pavimenti; le pareti sono intonacate e tinteggiate; nella cucina, nel bagno e nel w.c. i rivestimenti di piastrelle delle pareti sono stati rimossi. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte interne sono state rimosse (sono presenti i controtelai di legno). Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. La cucina-soggiorno presenta un tramezzo incompleto (vedi foto e planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il ripostiglio è stato suddiviso in due porzioni: 1) la prima, di ridotte dimensioni, ha accesso dall'interno dell'abitazione; 2) la seconda, di dimensioni maggiori, ha accesso autonomo dal vano scala; ad essa è stata annessa una porzione di ripostiglio staccata dal confinante subalterno 20 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub 21 dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 21.

06. **Confini:** il subalterno 21 confina nel suo giro con il subalterno 22, con il pozzo luce, con vano scala, con il vano ascensore, con il sub 20, salvo se altri.

07. **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

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

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.

08. **Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata voltura (vedi perizia parte generale e visura allegata alla presente relazione); planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi (vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione). Scheda catastale da aggiornare. Si segnala, inoltre, che il fabbricato di cui il bene fa parte non è correttamente inserito in mappa.
09. **Impianti:** assenti.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al quinto piano**, della superficie catastale di circa 143,00 mq,

Valore dell'intero: 143,00 mq x 350,00 €/mq = € 50.050,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 20% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (5%), per realizzare un setto divisorio tra la porzione di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub 21 (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 50.050,00 x 0,80 = € 40.04,00.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 40.040,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 009

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 87 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quinto piano (6° f.t.), della superficie catastale di 126,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 162 sub 22.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 2
09. Impianti 2
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 2
11. Valutazione 2

Allegati:

- n. 6 fotografie;
-
-

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei 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. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto piano (6° f.t.), è costituito da ingresso-corridoio, tre camere, un soggiorno, una cucina, un bagno, un w.c. e un balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 126,00 mq.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, particella 162 sub 22

06. **Confini:** il subalterno 22 confina nel suo giro con il subalterno 19, con vano scala, con il pozzo luce, con il subalterno 21, salvo se altri.

07. **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.

08. **Conformità catastale:** intestazione da rettificare per errata voltura (vedi perizia parte generale e visura allegata alla presente relazione). Si segnala, inoltre, che il fabbricato di cui il bene fa parte non è correttamente inserito in mappa.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.

11. **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

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al quinto piano**, della superficie catastale di circa 126,00 mq,

Valore dell'intero: 126,00 mq x 590,00 €/mq = € 74.340,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 15% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 74.340,00 x 0,85 = € 63.189,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 63.189,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010

Comune di Gioia Tauro, Via Monacelli – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie catastale di 226,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 155 sub 5.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 3
09. Impianti 3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 3
11. Valutazione 3

Allegati:

- n. 8 fotografie;
-
-
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a complessivi cinque 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. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al terzo piano (4° f.t.), si compone di un ingresso, un corridoio, un soggiorno-pranzo, un salotto, tre camere, una cucina, due bagni, un ripostiglio, una veranda, una terrazza e due balconi.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 2,90 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 226,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, protette da tapparelle di plastica, sono in parte di legno, con vetro singolo, e in parte di alluminio, con vetro camera; le porte sono di legno con controtelaio di legno. I balconi hanno ringhiere di metallo mentre la terrazza presenta un parapetto in muratura. Le finestre di legno e le ringhiere di metallo necessitano di lavori di manutenzione. Le condizioni di conservazione e manutenzione complessive sono discrete.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 155 sub 5.

06. **Confini:** il subalterno 5 confina, nel suo giro, con Via Monacelli, passaggio carrabile in comune con Nicoletta Francesco, proprietà Nicoletta Francesco, Vico Dessié, vano scala, salvo se altri.

07. **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. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità, descritte graficamente nell'allegata planimetria: 1) una diversa realizzazione dei balconi prospicienti via Monacelli; 2) la presenza di due finestre non previste; 3) una diversa distribuzione interna degli spazi. Quest'ultimo intervento, per il quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione certificata d'inizio

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere difformi, 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.

08. **Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata voltura (vedi perizia parte generale e visura allegata alla presente relazione); planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi (vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione). Scheda catastale da aggiornare. Si segnala, inoltre, che il fabbricato di cui il bene fa parte non è correttamente inserito in mappa.
09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al terzo piano (4° f.t.)**, della superficie catastale di 226,00 mq,

Valore dell'intero: 226,00 mq x 590,00 €/mq = € 133.340,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 25% che tiene conto dello stato di manutenzione (5%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%) e per la messa a norma degli impianti (5%) nonché

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 135.600,00 x 0,75 = € 100.005,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 100.000,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 011

Comune di Gioia Tauro, Via Monacelli – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al quarto piano (5° f.t.), della superficie catastale di 205,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 155 sub 6.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 2
09. Impianti 3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 3
11. Valutazione 3

Allegati:

- n. 8 fotografie;
-
-
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a complessivi cinque 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. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quarto piano (5° f.t.), si compone di un ingresso, un corridoio, un'ampia cucina-soggiorno, un salotto, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 2,95 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 205,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre,

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

protette da tapparelle di plastica, sono parte di legno con vetro singolo; le porte sono di legno con controtelaio di legno. I balconi hanno ringhiere di metallo. Le finestre di legno e le ringhiere di metallo necessitano di lavori di manutenzione. Le condizioni di conservazione e manutenzione complessive sono discrete.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 155 sub 6.

06. **Confini:** il subalterno 6 confina, nel suo giro, con Via Monacelli, passaggio carrabile in comune con Nicoletta Francesco, proprietà Nicoletta Francesco, Vico Dessié, vano scala, salvo se altri.

07. **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. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità, descritte graficamente nell'allegata planimetria: 1) una diversa realizzazione dei balconi prospicienti via Monacelli; 2) la presenza, sul lato opposto a Via Monacelli, di una portafinestra al posto di una finestra; 3) una diversa distribuzione interna degli spazi. Quest'ultimo intervento, per il quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere difformi, 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.

08. **Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata voltura (vedi perizia parte generale e visura

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

allegata alla presente relazione); planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi (vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione). Scheda catastale da aggiornare. Si segnala, inoltre, che il fabbricato di cui il bene fa parte non è correttamente inserito in mappa.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.

11. **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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

12. **appartamento al quarto piano (5° f.t.)**, della superficie catastale di 205,00 mq,

Valore dell'intero: 205,00 mq x 590,00 €/mq = € 120.950,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 30% che tiene conto dello stato di manutenzione (10%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%) e per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 120.950,00 x 0,70 = € 84.665,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 84.665,00.**

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 012

Comune di Gioia Tauro, Via Andrea Doria n. 22 – diritti pari a un quarto della piena proprietà su edificio a quattro piani fuori terra da ristrutturare, costituito da otto appartamenti, della superficie catastale complessiva di 1.292,00 mq, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 158 sub 1-9-11, 2-10-12, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

INDICE

01. Descrizione 1
02. Diritto da vendere 2
03. Stato di possesso 2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2
05. Identificazione catastale 2
06. Confini 2
07. Conformità urbanistico-edilizia 2
08. Conformità catastale 3
09. Impianti 3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA: 3
11. Valutazione 3

Allegati:

- n. 12 fotografie;
-
-
- n. 2 planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra, da ristrutturare, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo la Via Andrea Doria. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, si presenta dall'esterno in discrete condizioni di conservazione, con la facciata intonacata e con le finestre e le portefinestre dotate di tapparelle. Le finestre del vano scala sono sprovviste sia di infissi e sia di tapparelle. I balconi, protetti da ringhiere di ferro presentano in alcuni punti infiltrazioni di umidità. Lo stabile è predisposto per l'installazione di un ascensore. All'interno della costruzione sono presenti otto unità immobiliari, due per ciascun piano, così identificate: **sub 1**-9-11, piano terra, 163 mq; **sub 2**-10-12, piano terra, 155 mq; **sub 3**,

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

primo piano, 165 mq; **sub 4**, primo piano, 159 mq; **sub 5**, secondo piano, 166 mq; **sub 6**, secondo piano, 160 mq; **sub** 7, terzo piano, 165 mq (nota: la visura indica erroneamente secondo piano mentre la planimetria riporta correttamente terzo piano); **sub 8**, terzo piano, 159 mq.

Gli interni delle varie unità immobiliari, tutti allo stato rustico, presentano, rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto e nelle planimetrie catastali, tramezzature difformi e/o incomplete. I pavimenti sono privi di rivestimento. Mancano sia le porte e sia gli infissi delle finestre e delle porte finestre. Gli impianti tecnologici sono da realizzare.

02. **Diritto da vendere:** diritti pari a un quarto della piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, particella 158 sub 1-9-11, 2-10-12, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

06. **Confini:** il fabbricato confina, nel suo giro, con la particella 1777, con Via A. Doria, con le particelle 925, 926, 1727, salvo se altri (vedi estratto di mappa allegato).

07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù della licenza di costruzione n. 2947, rilasciata in data 24 maggio 1966. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato possibile constatare che gli interni delle varie unità immobiliari, tutti allo stato rustico, presentano tramezzature difformi e/o incomplete. Inoltre sono state rilevate le seguenti difformità: 1) una differente sagoma del pozzo luce e del vano scala; 2) l'ampliamento, in ciascuno dei quattro piani, di due vani prospicienti Via Doria; 3) una differente superficie dei balconi posti allo spigolo nord dell'edificio. Le difformità descritte sono state evidenziate nelle allegate planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

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.

08. **Conformità catastale:** planimetrie catastali non rispondenti allo stato dei luoghi (vedi allegati 01 e 02 alla presente relazione) - schede catastali da aggiornare.
09. **Impianti:** assenti.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **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 e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Si propone la vendita in unico lotto considerate sia le difficoltà di vendita di unità immobiliari da ristrutturare, poste a loro volta all'interno di edifici anch'essi da ristrutturare, e sia le difficoltà di vendita di quote frazionarie della piena proprietà. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **edificio a quattro piani fuori terra da ristrutturare**, costituito da otto appartamenti, della superficie catastale complessiva di 1.292,00 mq,

  Valore dell'intero: 1.292,00 mq x 350,00 €/mq = € 452.200,00.

  Al valore così determinato si applica una riduzione del 25% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni per quote (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (10%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a

Valore al netto della decurtazione: € 452.200,00 x 0,75 = € 339.150,00.

Valore della quota pignorata: € 339.150,00 x 1/4 = € 84.787,50.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 84.787,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b674c31d46cff2a