

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 82/08 R.G.Es.

promossa dal

Comune di Rosarno

contro



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

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 m², 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,

proteggiate da serrande metalliche. La corte retrostante ha una superficie libera di circa 18,00 m² ed è suddivisa in due parti da un piccolo vano, di circa 6,00 m², destinato ad ospitare i servizi igienici del negozio. Una parte di essa è riparata con una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura di lamiera 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 m².

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]

ASTE GIUDIZIARIE
[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] [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

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.

Negoziò al piano terra (1° f.t.) della superficie commerciale di circa 263,00 m²

Valore dell'intero: 263,00 m² x 1.200,00 €/m² = 315.600,00.

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 Zinno

