

TRIBUNALE DI PALMI
procedura esecutiva n° 49/2022

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO DI VENDITA n. 1

01 - Descrizione

Piena proprietà di una unità immobiliare consistente in una abitazione di tipo residenziale, ubicata a Gioia Tauro (RC) all'angolo tra via Montebello Ionico e via Catania.

L'abitazione è posta al secondo ed al terzo piano di una palazzina che consta al piano primo e terra di altre unità immobiliari intestate ad altri proprietari.

L'ingresso al piano Terra è comune a tutte le unità immobiliari di cui si compone la palazzina. Giunti al piano secondo attraverso una stretta scalinata, si arriva direttamente all'interno dell'unità immobiliare pignorata, senza il filtro di un pianerottolo da cui si accede mediante apertura di un portoncino, che in tal caso è inesistente.

L'abitazione, classificabile come "Abitazione di tipo economico", si trova in pessime condizioni manutentive ed è composta da:

- un cucinino, una camera un bagno e un ripostiglio al piano secondo;
- un bagno una camera e una veranda al piano terzo.

02 – Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), la sopradescritta unità immobiliare è censita al Foglio n. 26, Particella n. 292, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita 115,69, Via Montebello Ionico n. 8 Piano T - 2 - 3. (vedi allegato 1, 2 e 3)

03 – Parti comuni e servitù

La scala che dal piano terra conduce all'abitazione è in comune con l'unità immobiliare posta al piano primo.

04 – Diritto a vendere

100% della piena proprietà.

05 – Stato di possesso ed accessibilità

L’immobile non è stato trovato nel pieno possesso dell’esecutata. L’accesso è stato consentito dal sig. [REDACTED] ed è stato trovato abitato da persone senza un titolo opponibile.

06 – Confini

L’immobile confina a Nord/Est con via Montebello Ionico, a Sud/Est con via Catania, a Sud/Ovest e Nord/Ovest con altri fabbricati.

07 – Conformità Catastale

L’immobile non è correttamente riportato in catasto. Ne consegue che è necessario un aggiornamento catastale per “errata rappresentazione planimetrica”.

08 – Conformità Urbanistica ed Edilizia

L’unità immobiliare è dichiarata al catasto fin dal 23/5/1964 ed è, quindi, preesistente al 2/9/1967.

09 – Conformità degli Impianti

Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti, che sono, sicuramente, non rispondenti alla normativa in vigore.

10 – Certificazione energetica

L’immobile non è dotato di certificazione energetica.

11 - Tipologia costruttiva

L’unità immobiliare oggetto del lotto unico di vendita è una abitazione unifamiliare, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato con struttura mista in muratura ordinaria e cemento armato.

12 - Stato manutentivo (vedi allegato 6)

L’unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo, in condizioni che non permetterebbero l’abitabilità.

13 – Consistenza commerciale

In assenza di planimetria catastale è stato effettuato un opportuno rilievo metrico (*vedi allegato 4*), da cui è scaturito che la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** dell'immobile in questione, con riferimento ai criteri di ponderazione delle superfici e del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, è pari a:

Parte dell'immobile	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie Ponderata (mq)
Superficie Tamponata Piano Secondo	abitazione	57	1	57
Balcone Piano secondo	abitazione	6,4	0,35 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	2,25
Superficie Tamponata Piano Terzo	abitazione	32	1	32
Superficie veranda esterna Piano Terzo	abitazione	25	0,35 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	8,75
Totale SCV ≈				100

14 – Valutazione

La stima del **“più probabile valore di mercato”** dell'immobile in esame è stata certamente condotta in considerazione della sua natura e consistenza, ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e di vetustà.

Cosicché, si è proceduto all'analisi ed alla valutazione delle pubblicazioni della Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari), riferite al primo semestre del 2023 e ad immobili ordinari ed in normale stato manutentivo. (*vedi allegato 5*)

Secondo tale fonte il Valore Unitario dell'immobile oggetto di stima, classificabile come già detto in **“Abitazione di tipo economico”**, in normale ed ordinario stato manutentivo sarebbe prossimo ad un valore medio pari a circa **505,00 €/mq.**

Quindi, nel caso specifico, tenuto conto della vetustà (oltre 60 anni) e dello stato manutentivo necessitante di interventi edilizi e strutturali di tipo straordinario, nonché di aggiornamento

catastale, è stato ritenuto opportuno adeguare tale valore ai seguenti coefficienti di differenziazione:

- Vetustà = 0,5
- Scadente stato manutentivo = 0,5
- Piano superiore al primo senza ascensore = 0,90

VUF
(Valore
Unitario Finale)

ASTE
GIUDIZIARIE

$$505,00 \text{ Euro/mq} \times 0,5 \times 0,5 \times 0,90 = 113,60 \text{ Euro/mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE

Avendo l'immobile una superficie commerciale vendibile paria circa 100 mq il suo più probabile valore di mercato, può considerarsi pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE

$$Vn = VUF \times 100 \text{ mq} = 113,60 \text{ Euro/mq} \times 100 \text{ mq} \approx 11.360,00 \text{ Euro}$$

ASTE
GIUDIZIARIE

che si ritiene, ai fini della procedura, di abbattere di un ulteriore 10% circa, per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

**Valore di stima
10.000,00 Euro**

In adempimento all'incarico affidato, si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE

Gioia Tauro, 19 febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE

Il CTU

Dott. Ing. Maurizio CENTO
Iscrizione all'Albo n° A 2300
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore Civile e Ambientale
- Settore Industriale
- Settore dell'Edilizia

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATI:

Allegato 1 – Estratto della mappa catastale;

Allegato 2 – Visura storica;

Allegato 3 – Accertamento catastale del 1964;

Allegato 4 – Rilievo Planimetrico dello stato di fatto;

Allegato 5 – Indagini di mercato;

Allegato 6 – Rilievo fotografico;

