

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 34/2021 R.G.Es.

promossa da

CASTELLO FINANCE S.R.L.

contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

INDICE

Premessa.....	3
Pignoramento immobiliare	3
Identificazione Catastale	3
Provenienza dei beni pignorati.....	4
Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento.....	4
Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti.....	5
Allegati	
Verbale di sopralluogo	

Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati dalla documentazione agli atti, da quanto emerso nel corso delle indagini espletate presso gli uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 16.09.2021 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto.

Pignoramento immobiliare n. rep 588 notificato il 07-05-2021

Pignoramento immobiliare n. rep. 588 notificato il 07-05-2021

trascritto: in data 31/05/2021 ai nn° 8864 R.G./7455 R.P.

a favore: CASTELLO FINANCE S.R.L..

contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

unità neg. 1: Immobile sito nel Comune di Gioia Tauro, località Torre, Via Vittorio Veneto, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- unità immob. n. 1: Locale negozio (cat. C/1) posto al piano terra, consistenza di 116 mq.
Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 11
- unità immob. n. 2: Locale negozio (cat. C/1) posto al piano terra, consistenza di 14 mq.
Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 12
- unità immob. n. 3: Abitazione di tipo economico (cat. A/3) posto al 1° piano, 5,5 vani
Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 8

Identificazione Catastale

Immobile 1: Comune di Gioia Tauro, Loc. Torre Via Veneto, piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
22	378	11	C/1	4	116 m2	Totale: 132 m2	1.216,15 €

Immobile 2: Comune di Gioia Tauro, Loc. Torre Via Veneto, piano T

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

3

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
22	378	12	C/1	4	14 m2	Totale: 17 m2	146,78 €

Immobile 3: Comune di Gioia Tauro, Loc. Torre Via Veneto, piano 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
22	378	8	A/3	3	5,5 vani	Totale: 148 m2 Totale escluso aree scoperte: 140 m2	312,46 €

Provenienza dei beni pignorati

- **Atto di Provenienza**

I beni oggetto di pignoramento sono stati edificati su terreno riportato al catasto terreni foglio 22 part.

44, pervenuto all'attuale proprietario mediante il seguente atto ANTE VENTENNIO:

- Titolo: atto di vendita del 26.09.1969 per notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 04/10/1969 ai nn. 13586/12046;
- a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

-- **Ipoteca volontaria nn. 9910/1346 del 22/05/2008 in rinnovazione di quella già iscritta al n. 564 del 30/05/1988**

a favore: CASTELLO FINANCE SRL.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

derivante da: concessione a garanzia di mutuo concesso con atto per notaio XXX di Palmi del 25/05/1988, rep 8379 Capitale € 41.316,00, ipoteca € 123.949,66;

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

4

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

- **Ipoteca giudiziale nn. 6518/514 del 08/04/2013 in rinnovazione di quella già iscritta al n. 310 del 10/04/1993**

a favore: BANCA DI ROMA SPA.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

derivante da: decreto ingiuntivo del 09/04/1993 del Tribunale di Reggio Calabria rep 509;

Pignoramento immobiliare n. rep. 588 notificato il 07-05-2021

trascritto: in data **31/05/2021** ai nn° **8864 R.G./7455 R.P.**

a favore: CASTELLO FINANCE S.R.L..

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 2 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoli cui si rimanda.

LOTTO 001 - diritto da vendere: *piena proprietà*

Appartamento sito nel Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, 80, al primo piano f.t., composto da ingresso, cucina e salone con ampio balcone, due camere, due bagni, una cameretta ed una lavanderia .

Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 8

Prezzo base d'asta _____ € 85.682,00

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

5

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà

Immobile commerciale sito nel Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, 78 , costituito da un ampio locale con due vetrine, un piccolo deposito ed un retro con bagno e piccolo cortile accessibile dall'esterno.

Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 11 e 12

Prezzo base d'asta _____ € 90.078,5

Data 15/11/2021



L.C.T.U.
Ing. Elisabetta Grillea

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 34/2021 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Immobile sito nel Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, 8
Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 8

INDICE

Descrizione:.....	3
Diritto da vendere:.....	3
Stato di possesso:	3
Identificazione catastale:	4
Confini:	4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:.....	4
Conformità catastale:.....	5
Conformità urbanistico-edilizia:.....	6
Assoggettabilità ad IVA:.....	8
Valutazione:	9
Allegati	
Documentazione Fotografica	
Visura Catastale	
Planimetria Catastale	
Estratto di Mappa	

Descrizione:

Oggetto di pignoramento un appartamento ubicato nel Comune di Gioia Tauro (RC) in Via Vittorio Veneto, 80.

L'immobile è posto al primo piano di un fabbricato a quattro piani fuori terra.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina e salone con ampio balcone, due camere, due bagni, una stanzetta ed una piccola zona lavanderia ricavata all'interno di un pozzo luce.

L'immobile, privo di impianto di riscaldamento, è dotato di un condizionatore installato in cucina e di una caldaia a gas per l'ACS, alimentata con bombole tipo GPL, poste sul balcone.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti di cucina e bagno.

Gli infissi sono in alluminio e PVC con vetro singolo e tapparelle, le porte interne e il portone d'ingresso sono in legno.

L'immobile, che appare in discrete condizioni, è ubicato in una zona semicentrale e si affaccia direttamente sulla via Vittorio Veneto, importante strada di collegamento tra il centro e la zona marina.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

Identificazione catastale

Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, piano 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
22	378	8	A/3	3	5,5 vani	Totale: 148 m2 Totale escluso aree scoperte: 140 m2	312,46 €

Confini

L'intero fabbricato si affaccia, in direzione SO, sulla via Vittorio Veneto, mentre, i restanti lati confinano con le seguenti particelle identificate al NCEU foglio 22 del Comune di Gioia Tauro:

- Direzione NO:
 - part. 875 intestata al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ;
- Direzione SE:
 - part. 707, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Direzione NE:
 - part. 879 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Inoltre, l'appartamento al piano superiore, foglio 22 part. 378 sub 9, è intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla Certificazione Notarile redatta il 18.06.2021 dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Corleone, nella quale sono elencate le iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio alla data del 04.06.2020, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato:

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

- Ipoteca volontaria nn. 9910/1346 del 22/05/2008 in rinnovazione di quella già iscritta al n. 564 del 30/05/1988

a favore: CASTELLO FINANCE SRL.
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ;
derivante da: concessione a garanzia di mutuo concesso con atto per notaio Domenico Pulejo di Palmi del 25/05/1988, rep 8379 Capitale € 41.316,00, ipoteca € 123.949,66;

- **Ipoteca giudiziale nn. 6518/514 del 08/04/2013 in rinnovazione di quella già iscritta al n. 310 del 10/04/1993**

a favore: BANCA DI ROMA SPA.
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ;
derivante da: decreto ingiuntivo del 09/04/1993 del Tribunale di Reggio Calabria rep 509;

Pignoramento immobiliare n. rep. 588 notificato il 07-05-2021

trascritto: in data 31/05/2021 ai nn° 8864 R.G./7455 R.P.

a favore: CASTELLO FINANCE S.R.L..
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

Conformità catastale:

Dal sopralluogo, dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita, sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- L'area identificata nella planimetria catastale come pozzo luce (P.L.) è, in realtà, annessa all'appartamento, in quanto sono presenti i solai di interpiano superiore ed inferiore, e viene usata come vano lavanderia;
- Dall'elaborato planimetrico risulta che l'area occupata dal pozzo luce è identificata come sub 14 il quale risulta classificato come "bene comune non censibile" ai sub 6,8,9 e 10, e, dunque, comprende la porzione di fatto annessa all'appartamento identificato come sub 8.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle informazioni raccolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gioia Tauro, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, risultano le seguenti pratiche:

- Licenza di costruire n. 3764 del 27.1.1975 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXX, per la costruzione di un fabbricato a tre piani f.t. in c.a ;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 21 del 15.12.1986 per la "realizzazione del 3° e 4°

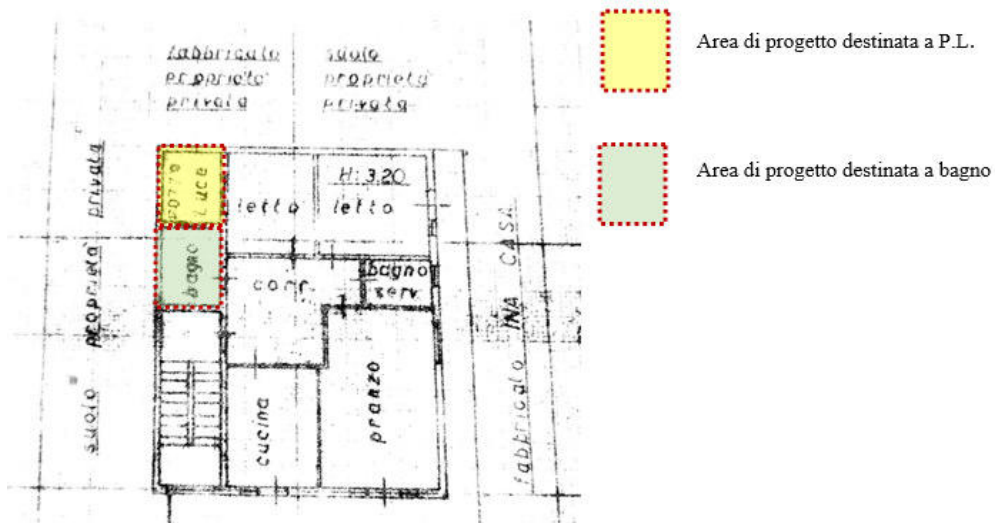
piano abusivamente costruiti e difformità negli altri piani consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni per il piano terra, 1° e 2°

Rispetto alle suddette autorizzazioni sono state riscontrate le seguenti difformità:

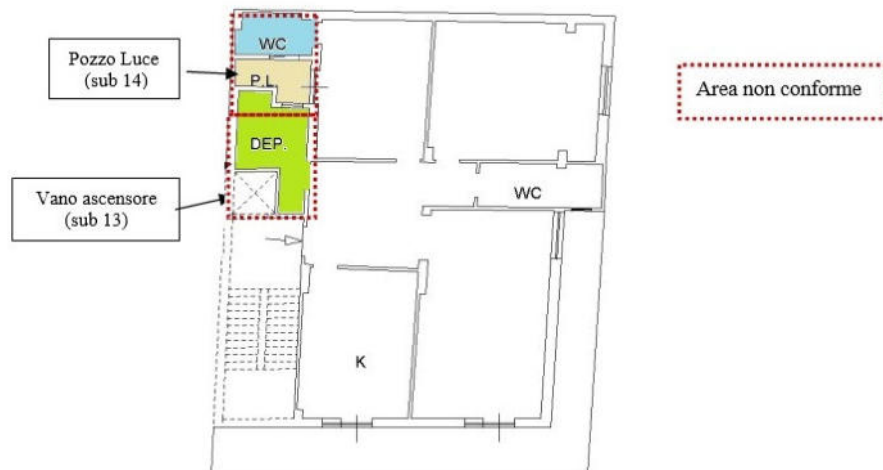
La distribuzione degli ambienti, relativamente alla zona originariamente destinata a pozzo luce e bagno, è difforme rispetto al progetto approvato. In particolare:

- L'intera area è occupata da uno stanzino (DEP), da un locale lavanderia (P.L.) e da un locale servizio igienico;
- La tavola di progetto prevede la presenza di un pozzo luce che è stato chiuso mediante la realizzazione di due solai di interpiano;
- Il progetto originario non prevedeva la presenza di un vano ascensore che è stato realizzato in una porzione d'area originariamente destinata alla realizzazione di un bagno.

SITUAZIONE DI PROGETTO



STATO DI FATTO (PLANIMETRIA CATASTALE)



OSSERVAZIONI:

Relativamente alle difformità riscontrate, esse consistono in difformità volumetriche e di distribuzione interna degli ambienti.

Inoltre, lo stato dei luoghi non è coerente con la documentazione catastale.

Dal punto di vista volumetrico, l'utilizzo del pozzo luce ha determinato una variazione, rispetto al progetto originariamente approvato, inferiore al 20%, e, pertanto può essere configurata come unità pertinenziale, in base all'art. 3 c.1 lett e.6 del DPR 380/2001.

Ai sensi degli articoli 23 e 37 del DPR 380/2001 è possibile sanare la suddetta difformità tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria e contestuale pagamento di una sanzione di importo compreso tra € 516,00 e € 5.164,00 che, per interventi di questa entità, viene generalmente fissato pari al minimo (€ 516,00).

Al suddetto importo, andranno sommati il costo del professionista per la redazione del progetto e l'aggiornamento catastale.

In sintesi, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, si stimano i seguenti importi:

Costo da corrispondere per sanatoria (artt. 37 DPR 380/2021)	€ 516,00
Costo del professionista progetto e aggiornamento catastale	€ 3.500,00
<u>TOTALE COSTI SANATORIA</u>	<u>€ 4.016,00</u>

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197, non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

Considerazioni preliminari

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che:

- da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) e dalle risorse reperibili in rete è emerso un prezzo di vendita di euro/mq. 617;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al I° semestre 2021 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Abitazioni di tipo economico", "stato conservativo normale" tra € 495,00 e € 680,00 al mq di superficie lorda. Pertanto, il valore medio risulta pari a 587,5 €/mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile, posto su un'importante strada di collegamento e non lontano dal centro cittadino, tenuto conto delle sue caratteristiche, la scelta dello scrivente si pone sul valore medio tra quelli sopra indicati, e, dunque, pari a 602,00 €/mq.

Superficie commerciale

Ambiente	m²	m² commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	142	142
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	24,48	7,35
Superficie commerciale totale [m²]		149

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento sito nel Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, 80, al primo piano f.t., composto da ingresso, cucina e salone con ampio balcone, due camere, due bagni, una cameretta ed una lavanderia .

Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 8

Superficie Utile = 134 mq

Superficie commerciale = 149 mq

Valore al mq = 602 €/mq

Valore dell'intero: 149 mq x 602 €/mq = € 89.698,00 (A)

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

✓ Riduzione sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: - € 4.016,00

Valore totale della decurtazione arrotondato: € 4.016,00(B)

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

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B): € 85.682,00

Prezzo base d'asta _____ € 85.682,00


IL C.T.U.
Ing. Elisabetta Grillea

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 34/2021 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Locale commerciale sito nel Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, 78

Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 11 e 12

INDICE

Descrizione:.....	3
Diritto da vendere:.....	3
Stato di possesso:	3
Identificazione catastale:	4
Confini:	4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:.....	5
Conformità catastale:.....	6
Conformità urbanistico-edilizia:.....	6
Assoggettabilità ad IVA:	9
Valutazione:	9
Allegati	
Documentazione Fotografica	
Visura Catastale	
Planimetria Catastale	
Planimetria dello stato dei luoghi	
Estratto di Mappa	

Descrizione:

Oggetto di pignoramento un locale commerciale ubicato nel Comune di Gioia Tauro (RC) in Via Vittorio Veneto, 78.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato a quattro piani fuori terra, ha due vetrine con ingresso ubicate su Via Veneto ed è costituito da un ampio locale, un piccolo deposito ed un retro attrezzato con cucinino, bagno e piccolo cortile esterno al quale si può accedere direttamente attraverso un cancello.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento o climatizzazione, le vetrine sono in vetro e alluminio con serrande avvolgibili.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti di cucina e bagni.

Il cortile, coperto con struttura rimovibile in ferro e policarbonato, ha accesso dall'interno attraverso una porta-finestra con vetro singolo e serranda esterna avvolgibile.

L'immobile, che appare in discrete condizioni, è ubicato in una zona semicentrale e si affaccia direttamente sulla via Vittorio Veneto, importante strada di collegamento tra il centro e la zona marina.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Identificazione catastale

L'unità di cui al presente lotto, è catastalmente costituita dai seguenti immobili:

- **Immobile 1: Comune di Gioia Tauro, Loc. Torre Via Veneto, piano T**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
22	378	11	C/1	4	116 m2	Totale: 132 m2	1.216,15 €

- **Immobile 2: Comune di Gioia Tauro, Loc. Torre Via Veneto, piano T**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
22	378	12	C/1	4	14 m2	Totale: 17 m2	146,78 €

Confini

L'intero fabbricato si affaccia, in direzione SO, sulla via Vittorio Veneto, mentre, i restanti lati confinano con le seguenti particelle identificate al NCEU foglio 22 del Comune di Gioia Tauro:

- Direzione NO:
 - part. 875 intestata al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ;
 - part. 378 sub 13, vano scale e ascensore, classificato come bene comune non censibile ai sub 6,8,9 10 della particella 378;
- Direzione SE:
 - part. 707, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Direzione NE:
 - part. 879 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla Certificazione Notarile redatta il 18.06.2021 dalla XXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Corleone, nella quale sono elencate le iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio alla data del 04.06.2020, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato:

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

- **Ipoteca volontaria nn. 9910/1346 del 22/05/2008 in rinnovazione di quella già iscritta al n. 564 del 30/05/1988**

a favore: CASTELLO FINANCE SRL.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ;

derivante da: concessione a garanzia di mutuo concesso con atto per notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Palmi del 25/05/1988, rep 8379 Capitale € 41.316,00, ipoteca € 123.949,66;

- **Ipoteca giudiziale nn. 6518/514 del 08/04/2013 in rinnovazione di quella già iscritta al n. 310 del 10/04/1993**

a favore: BANCA DI ROMA SPA.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 ;

derivante da: decreto ingiuntivo del 09/04/1993 del Tribunale di Reggio Calabria rep 509;

Pignoramento immobiliare n. rep. 588 notificato il 07-05-2021

trascritto: in data **31/05/2021** ai nn° **8864 R.G./7455 R.P.**

a favore: CASTELLO FINANCE S.R.L..

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

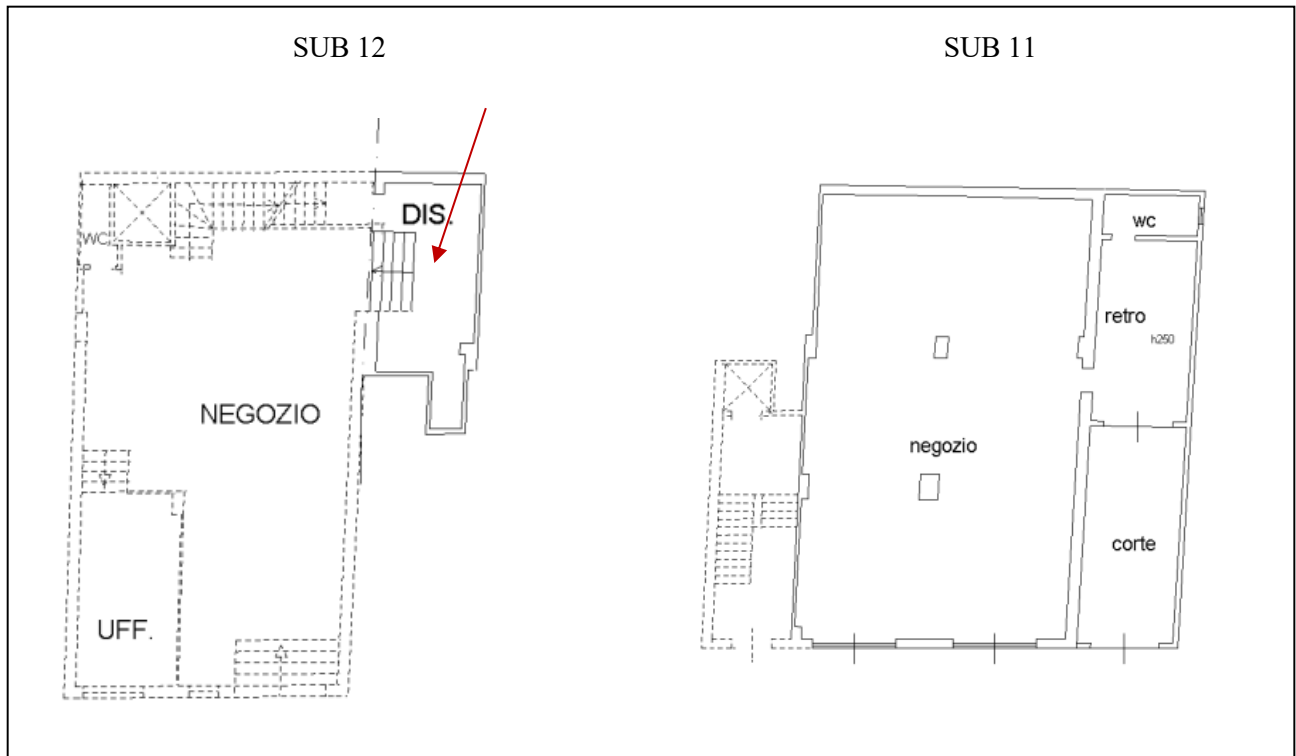
Conformità catastale:

Dal sopralluogo, dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita, sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Il sub 12 non è correttamente rappresentato nella planimetria catastale nella quale risulta collegato e accessibile, attraverso delle scale, dalla particella limitrofa (p. 875 sub 3), mentre dal sopralluogo è emerso che lo stesso è annesso esclusivamente al locale commerciale (sub 11) ;

- E' presente una porta di interna di comunicazione tra il sub 11 e il vano scale dell'immobile adiacente (part. 378 sub 13) non rappresentata nella planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE



Conformità urbanistico-edilizia:

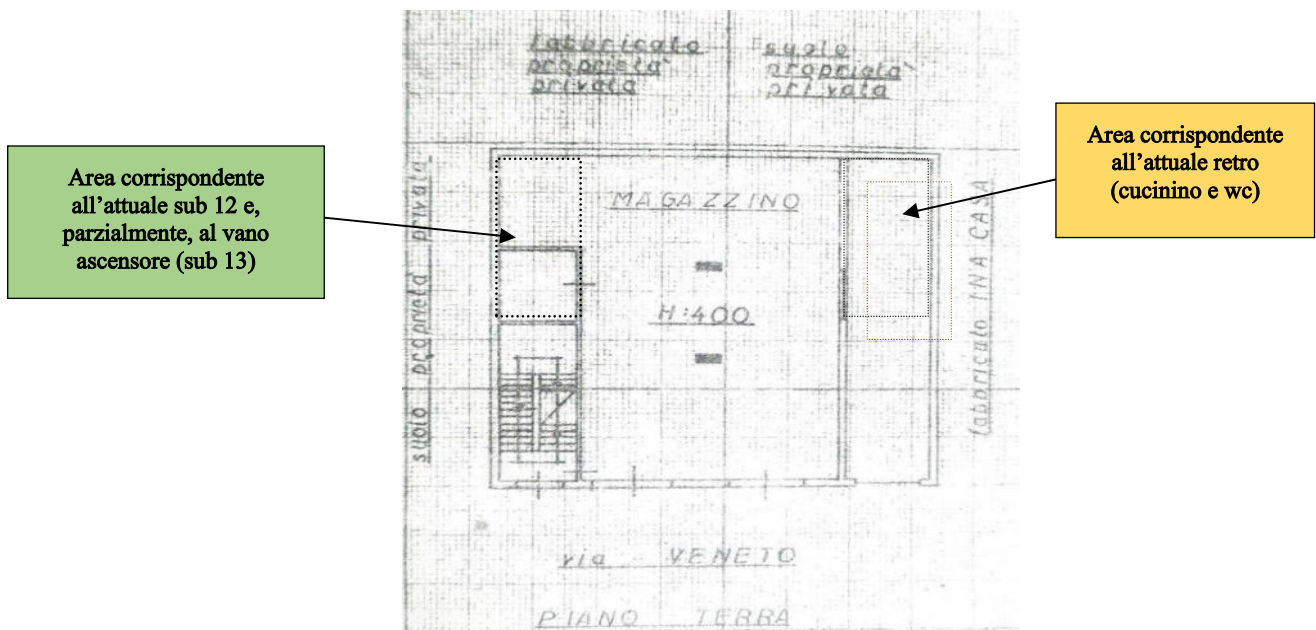
Dalle informazioni raccolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gioia Tauro, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, risultano le seguenti pratiche:

- Licenza di costruire n. 3764 del 27.1.1975 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXX, per la costruzione di un fabbricato a tre piani f.t. in c.a ;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 21 del 15.12.1986 per la *“realizzazione del 3° e 4° piano abusivamente costruiti e difformità negli altri piani consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni per il piano terra, 1° e 2°”*

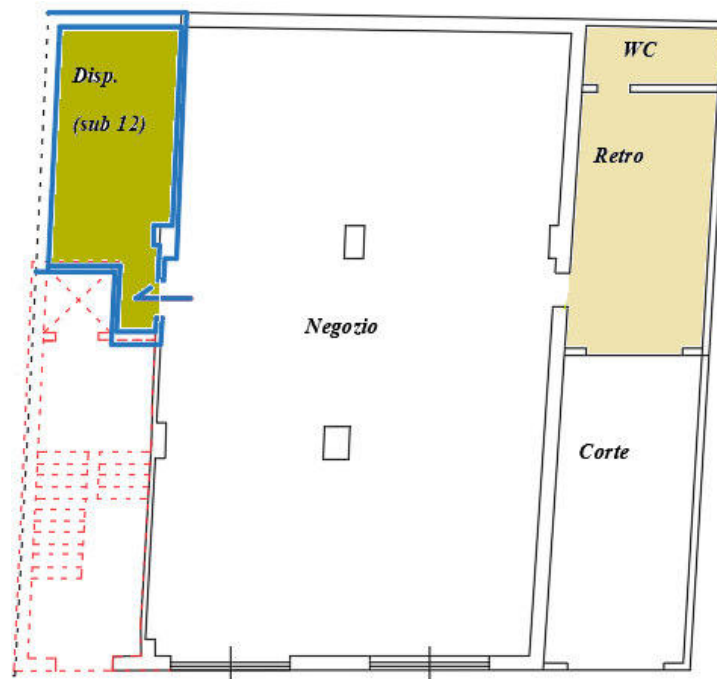
Rispetto alle suddette autorizzazioni sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il progetto originario non prevedeva la realizzazione del retro e del bagno adiacenti al magazzino;
- Le planimetrie di progetto dell'edificio non riportano la presenza di un vano ascensore e l'area da esso occupata era annessa al locale al piano terra (sub 11);
- Rispetto al progetto originario è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni relativamente all'area occupata dal piccolo vano (sub 12)

SITUAZIONE DI PROGETTO



STATO DI FATTO

OSSERVAZIONI:

Relativamente alle difformità riscontrate, esse consistono in difformità volumetriche e di distribuzione interna degli ambienti.

Inoltre, lo stato dei luoghi non è coerente con la documentazione catastale.

Dal punto di vista volumetrico, l'area retro e wc non era prevista dal progetto originario. Tuttavia, essendo inferiore al 20% del volume, rispetto al progetto originariamente approvato può essere configurata come corpo accessorio, in base all'art. 3 c.1 lett e.6 del DPR 380/2001.

Ai sensi degli articoli 23 e 37 del DPR 380/2001 è possibile sanare la suddetta difformità tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria e contestuale pagamento di una sanzione di importo compreso tra € 516,00 e € 5.164,00 che, per interventi di questa entità, viene generalmente fissato pari al minimo (€ 516,00).

Al suddetto importo, andranno sommati il costo del professionista per la redazione del progetto e

l'aggiornamento catastale.

In sintesi, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, si stimano i seguenti importi:

Costo da corrispondere per sanatoria (artt. 37 DPR 380/2021)	€ 516,00
Costo del professionista progetto e aggiornamento catastale	€ 4.000,00
TOTALE COSTI SANATORIA	€ 4.516,00

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197, non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

Considerazioni preliminari

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che:

- da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso un prezzo medio di vendita di euro/mq. 650;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al I° semestre 2021 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Negozzi", tra € 520,00 e € 800,00 al mq di superficie lorda, e, dunque, in media pari a 660 €/mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile che è collocato poco distante dal centro e su un'importante via di collegamento, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, la scelta dello scrivente, in coerenza con quanto sopra riportato, si pone su un valore pari a € 650,00 al mq.

Superficie commerciale

Ambiente	m²	m² commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	131	131
Pertinenze accessorie comunicanti con i locali principali	21	10,5
Pertinenze esclusive accessorie (area scoperta ad uso esclusivo)	20,16	4,03
Superficie commerciale totale [m²]		145,53

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà

Immobile commerciale sito nel Comune di Gioia Tauro, Via Vittorio Veneto, 78, costituito da un ampio locale con due vetrine, un piccolo deposito ed un retro con bagno e piccolo cortile accessibile dall'esterno.

Identificazione Catastale: Foglio 22 Particella 378 Sub 11 e 12

Superficie Utile = 134 mq

Superficie commerciale = 145,53 mq

Valore al mq = 650 €/mq

Valore dell'intero: 145,53 mq x 650 €/mq = € 94.594,5 (A)

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

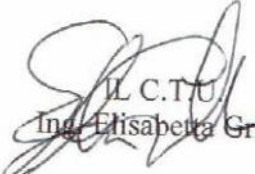
- Riduzione sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: - € 4.516,83

Valore totale della decurtazione arrotondato: € 4.516,83(B)

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

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B): € 90.078,5

Prezzo base d'asta _____ € 90.078,5

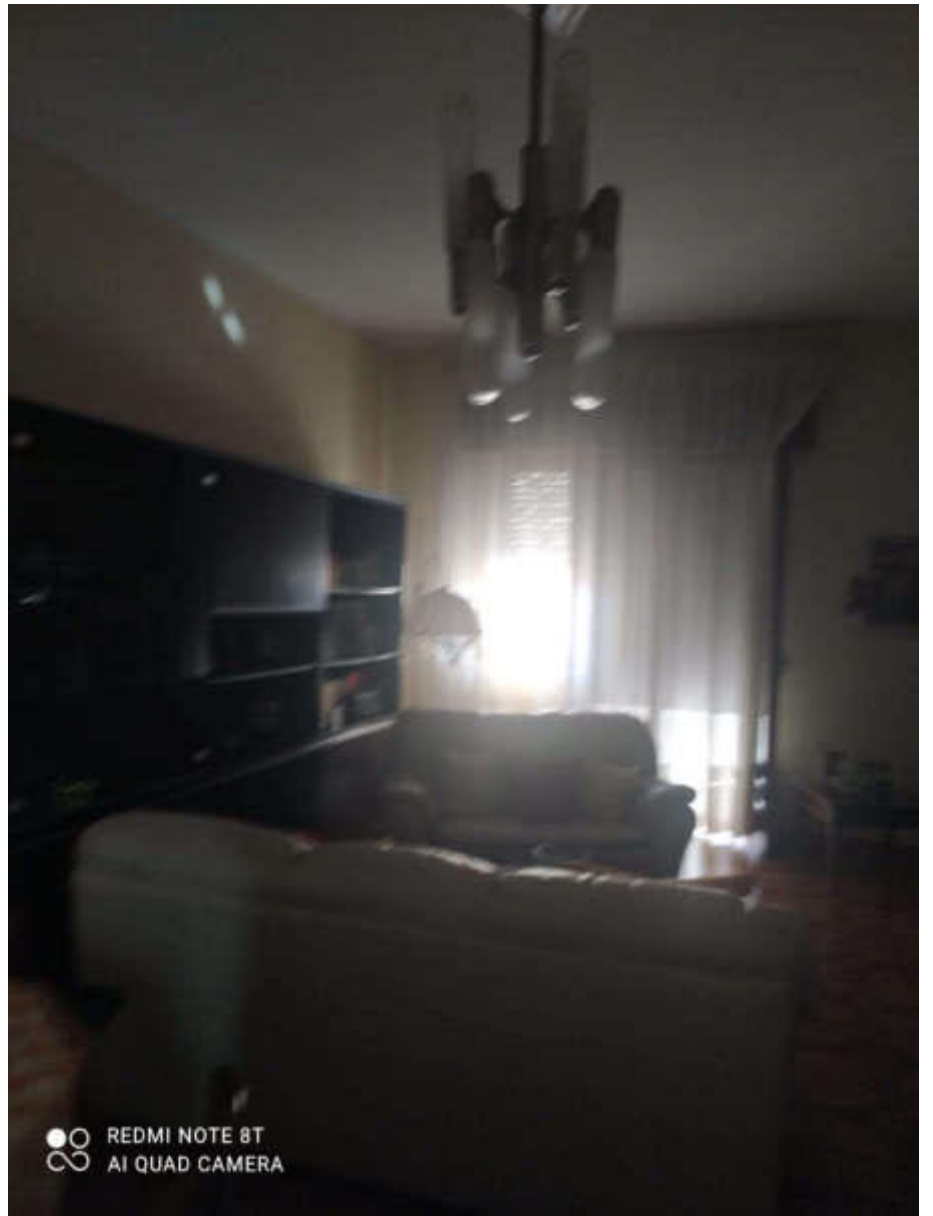


L.C.T.U.
Ing. Elisabetta Grillea

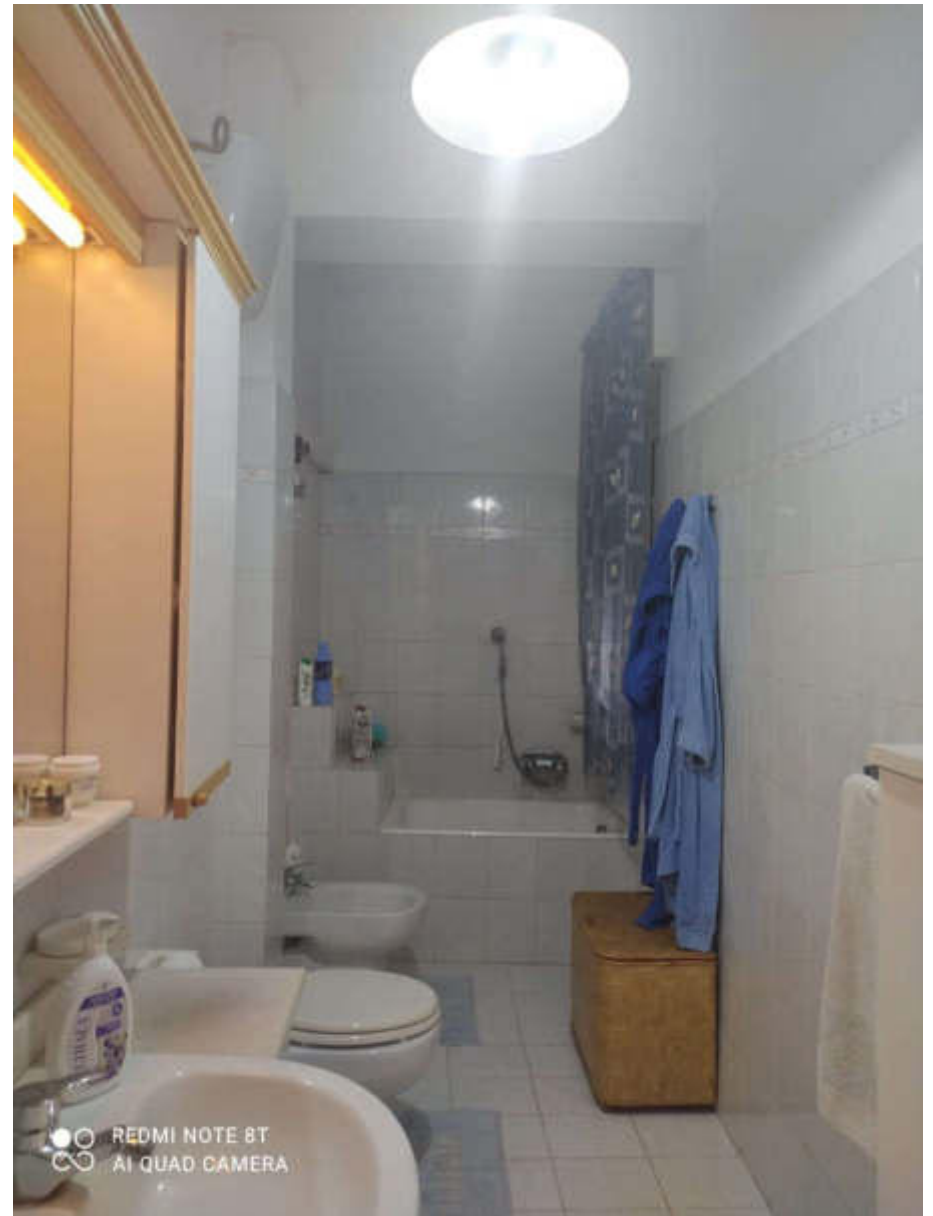


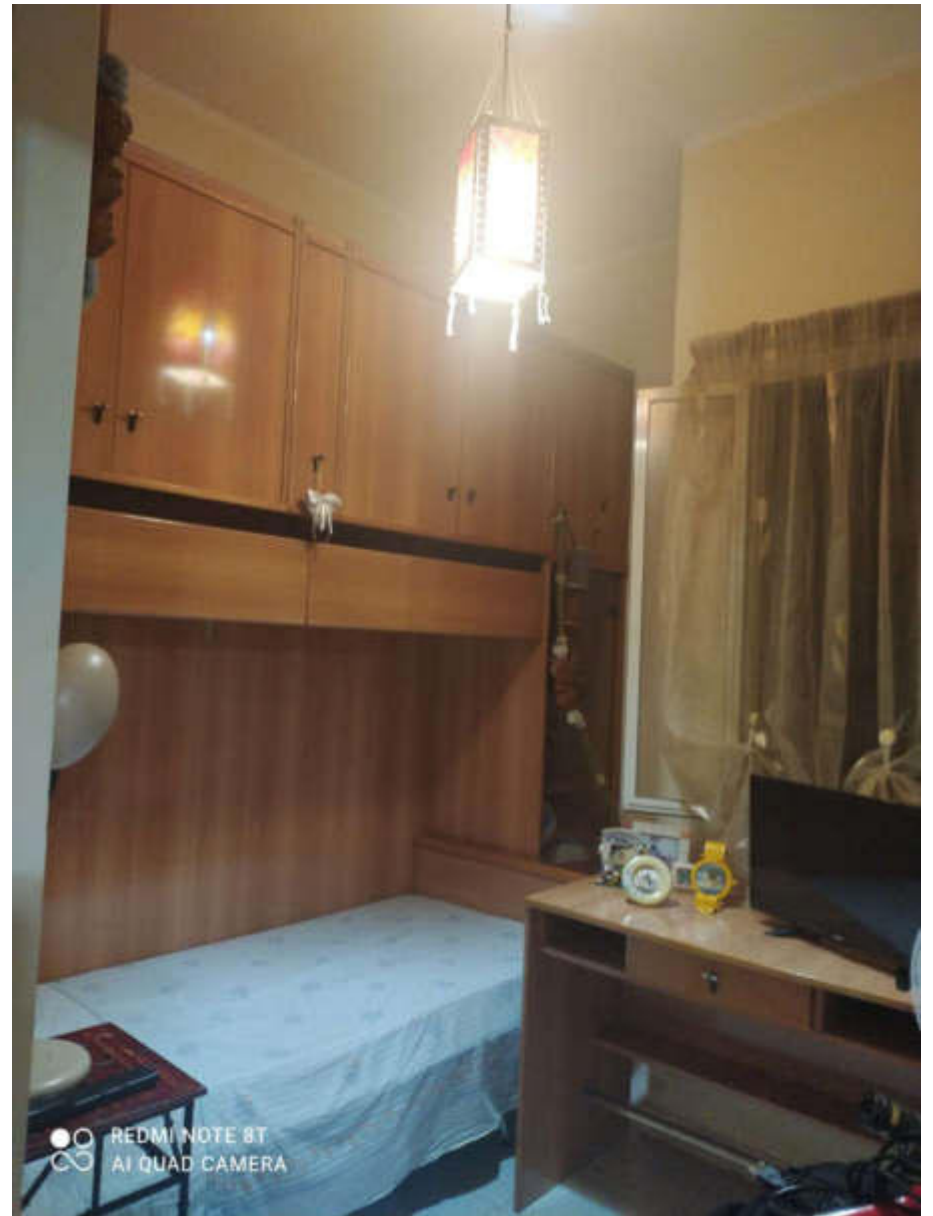


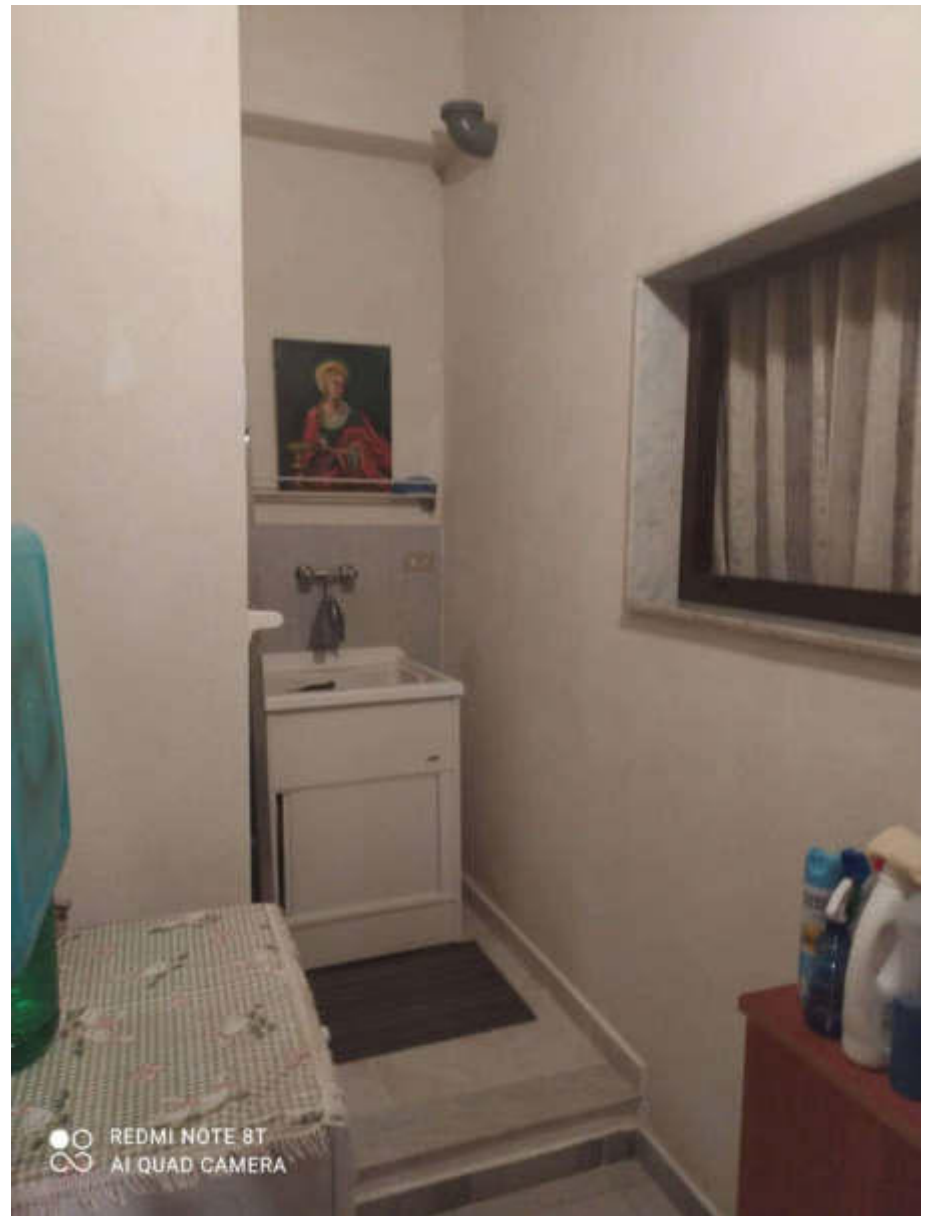
● ○ REDMI NOTE 8T
∞ AI QUAD CAMERA



● ○ REDMI NOTE 8T
∞ AI QUAD CAMERA









Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2021

Data: 03/08/2021 - Ora: 20.19.38 Fine

Visura n.: T361286 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 22 Particella: 378 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	378	8			A/3	3	5,5 vani	Totale: 148 m ² Totale escluse aree scoperte**: 140 m ²	Euro 312,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 80 piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E041 - Sezione - Foglio 22 - Particella 378

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollata n. RC0240876 del 06/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Via Vittorio Veneto

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 378

Subalterno: 8

Compilata da:
Zinnato Antonio

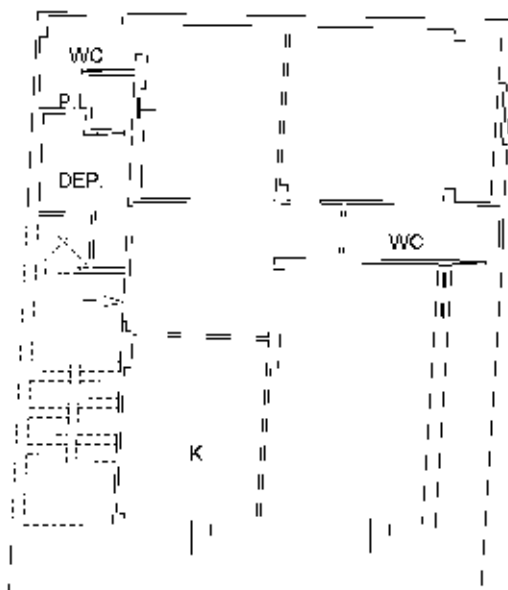
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Reggio Calabria N. 220

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO H 310



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2021 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 22 - Particella: 378 - Subalterno: 8 >
VIA VITTORIO VENETO n. 80 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

ELABORATO PLANIMETRICO

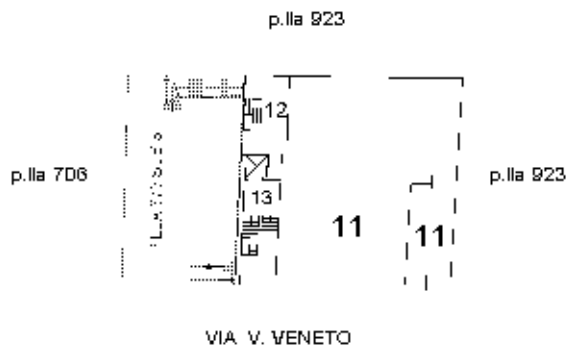
Compilato da:
Zinnato Antonio
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Reggio Calabria N. 220

Comune di Gioia Tauro
Sezione: Foglio: 22 Particella: 378

Protocollo n. RC0240890 del 06/09/2011
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



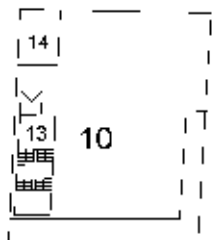
PIANO TERRA



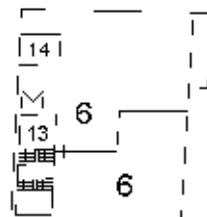
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



TERZO PIANO



QUARTO PIANO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2021 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 22 - Particella: 378 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



N. 730/20

46300

15.05.2012 10:28:13
 Prot. n. 167537/2012
 Foglio: 22
 Comune: CIG A. 0. 0
 Dimensioni cornice: 76.000 x 966.000 metri
 Scala originale: 1:2000









Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 03/08/2021

Data: 03/08/2021 - Ora: 20.18,04 Segue

Visura n.: T361164 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 22 Particella: 378 Sub.: 11

INTESTATO

		(1) Proprietà per 1000/1000
--	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	378	11			C/1	4	116 m ²	Totale: 132 m ²	Euro 1.216,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 78 piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E041 - Sezione - Foglio 22 - Particella 378

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	378	11			C/1	4	116 m ²		Euro 1.216,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2012 protocollo n. RC0191582 in atti dal 03/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17340.1/2012)
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 78 piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 03/08/2021

Data: 03/08/2021 - Ora: 20.18.04 Fine

Visura n.: T361164 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	378	11			C/1	4	116 m ²		Euro 1.216,15	VARIAZIONE del 06/09/2011 protocollo n. RC0240889 in atti dal 06/09/2011 FRAZ.-FUS- CAMBIO DEST. USO (n. 20178.1/2011)
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 78 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita preposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 06/09/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 06/09/2011 protocollo n. RC0240889 in atti dal 06/09/2011 Registrazione: FRAZ.-FUS- CAMBIO DEST. USO (n. 20178.1/2011)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 378 subalterno 1
- foglio 22 particella 378 subalterno 1
- foglio 22 particella 378 subalterno 7

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 03/08/2021

Data: 03/08/2021 - Ora: 20.18.54 Segue

Visura n.: T361227 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 22 Particella: 378 Sub.: 12

INTESTATO

		(1) Proprieta' per 1000/1000
--	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	378	12			C/1	4	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 146,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 82 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E041 - Sezione - Foglio 22 - Particella 378

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	378	12			C/1	4	14 m ²		Euro 146,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/08/2012 protocollo n. RC0191582 in atti dal 03/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17349.1/2012)
Indirizzo		, VIA VITTORIO VENETO n. 82 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 03/08/2021

Data: 03/08/2021 - Ora: 20.18.54 Fine

Visura n.: T361227 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	378	12			C/1	4	14 m ²		Euro 146,78	VARIAZIONE del 06/09/2011 protocollo n. RC0240889 in atti dal 06/09/2011 FRAZ.-FUS- CAMBIO DEST. USO (n. 20178.1/2011)
Indirizzo				, VIA VITTORIO VENETO n. 82 piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 06/09/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 06/09/2011 protocollo n. RC0240889 in atti dal 06/09/2011 Registrazione: FRAZ.-FUS- CAMBIO DEST. USO (n. 20178.1/2011)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 378 subalterno 1
- foglio 22 particella 378 subalterno 1
- foglio 22 particella 378 subalterno 7

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollata n. RC0240889 del 06/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Via Vittorio Veneto

civ. 78

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 378

Subalterno: 11

Compilata da:
Zinnato Antonio

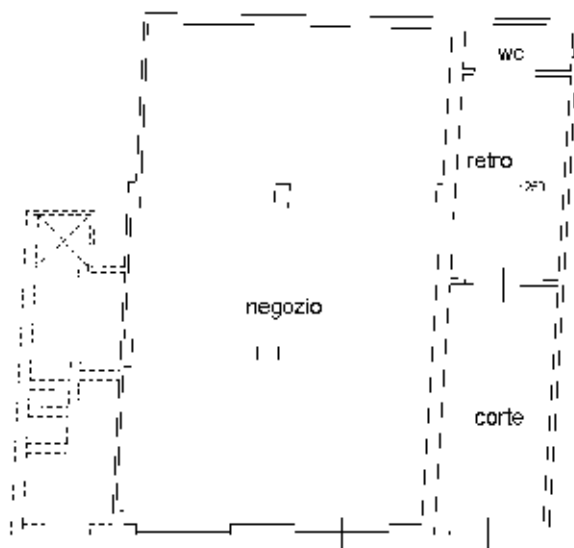
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Reggio Calabria N. 220

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H 395



Ultima planimetria in atti

Data: 15/09/2021 - n. T338850 - Richiedente: GRLGNN48A30G288F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2021 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 22 - Particella: 378 - Subalterno: 11 >
VIA VITTORIO VENETO n. 78 piano: T;

Dichiarazione protocollata n. RC0240889 del 06/09/2011

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Via Vittorio Veneto

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 378

Subalterno: 12

Compilata da:
Zinnato Antonio

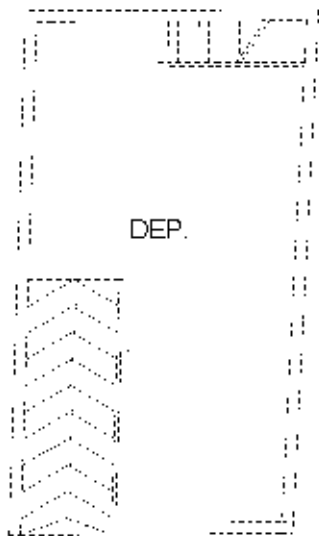
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Reggio Calabria N. 220

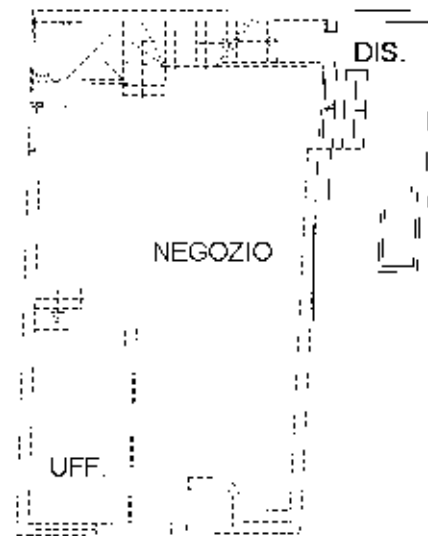
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO H 280



PIANO TERRA H 315



PRIMO PIANO H 315



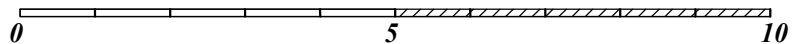
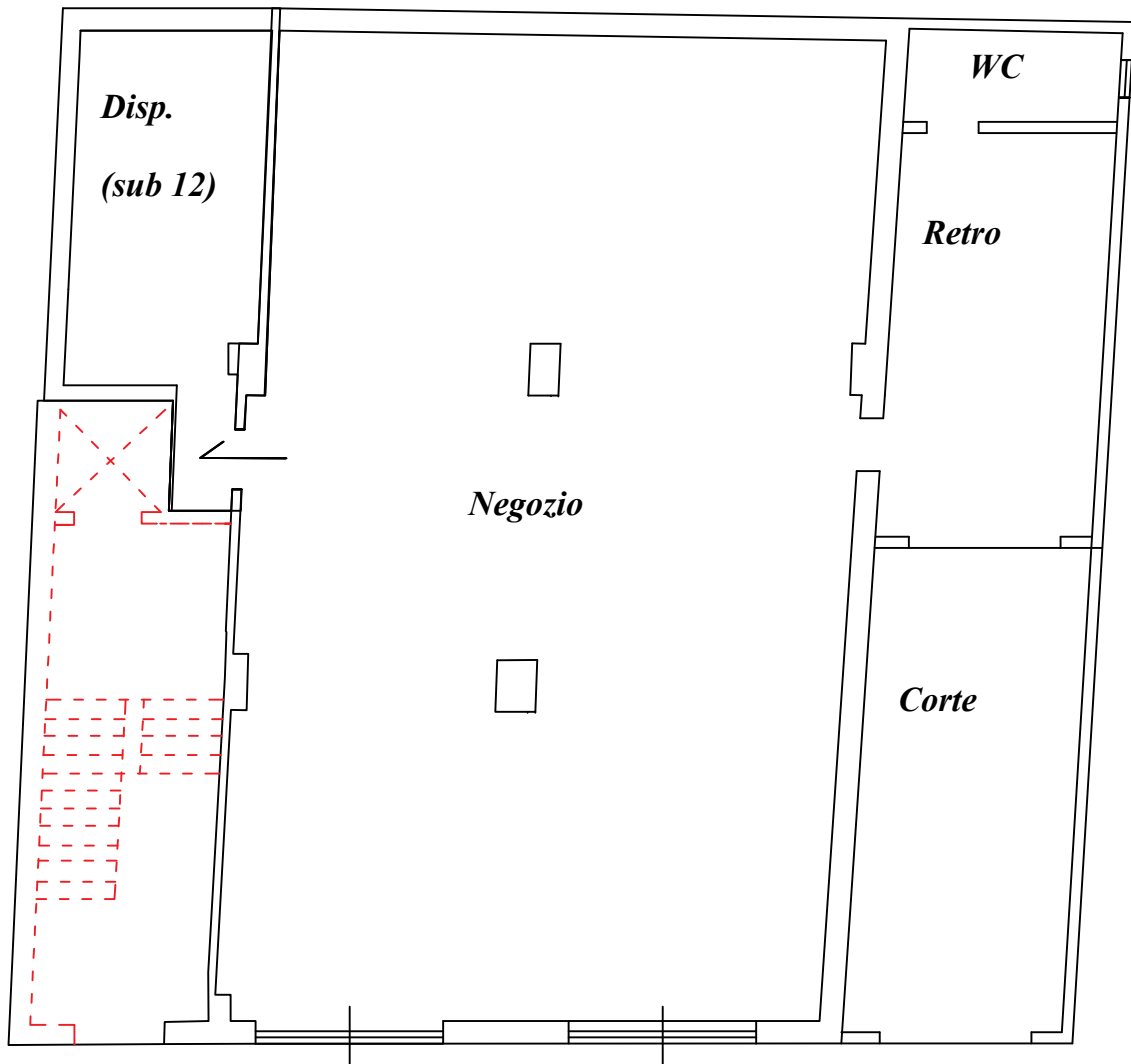
SECONDO PIANO H 245 - 275



Ultima planimetria in atti

CTU Ing. Elisabetta Grillea

Piano terra H 395



CTU Ing. Elisabetta Grillea
Tel:3477634142
Email:e.grillea@gmail.com

Oggetto: Esecuzione Immobiliare 34/2021
TRIBUNALE DI PALMI
Località: Via Vittorio Veneto n°78 - Gioia Tauro (RC)
Riferimenti catastali: NCU F.22 Part.378 - Sub 11 e 12

Stato dei luoghi



N. 730/20

4530

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 76.000 x 966.000 metri

15.05.2012 10:28:13
Prot. n. 167587/2012

Comune: CIG A. S. S. S.
Foglio: 22