

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 28/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Gioia Tauro, strada provinciale Gioia Tauro-Rizziconi snc – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un complesso di fabbricati realizzati per le speciali esigenze di un'attività commerciale su un'area di are 67.70, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 392.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	4
03. Stato di possesso.....	4
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
05. Identificazione catastale.....	5
06. Confini.....	5
07. Destinazione urbanistica.....	5
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
09. Conformità catastale.....	6
10. Impianti.....	6
11. Valutazione.....	6

Allegati:

- n. 12 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria);
- n. 3 planimetrie indicative dello stato dei luoghi;
- la copia dell'allegato "B" all'atto di compravendita rogato in data 12/04/1988 dalla dott.ssa Luisa Calogero (atto di provenienza della particella 392).

01. **Descrizione:** complesso di fabbricati costruito su un'area di 6.770,00 mq. Il terreno, con pianta di forma pressoché trapezoidale, confina a nord con la strada provinciale Gioia Tauro – Rizziconi e a ovest con una strada interpoderale in terra battuta. Il lotto è così costituito:

- a) Capannone ad un piano fuori terra realizzato con struttura metallica e copertura a falde inclinate. Il manufatto, con pianta di forma rettangolare e con l'asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest, misura all'incirca metri 20,20 per metri 35,25, copre una superficie lorda di circa 710,00 mq ed ha un'altezza compresa tra circa 7,50 metri alla gronda e 8,50 metri al colmo. La costruzione, aperta sui lati corti, presenta sui lati lunghi una tamponatura realizzata con pareti in muratura intonacata al rustico, per un'altezza variabile da 3,00 a 4,00 metri, e per la rimanente altezza con lamiera grecate. Il pavimento è in battuto di cemento, tagliato a riquadri, le falde del tetto sono rivestite con pannelli di



lamiera grecata. Al capannone sono state aggiunte nel tempo una serie di strutture secondarie ad esso funzionali, di seguito elencate e descritte con le lettere da “b” a “g” (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

- b)** Tettoia realizzata con struttura metallica e copertura ad una falda inclinata rivestita con pannelli di lamiera grecata. Il manufatto, con pianta di forma pressoché rettangolare, misura all’incirca 5,00 metri di larghezza per 20,20 metri di lunghezza, ha un’altezza media di circa 3,00 metri e copre una superficie di circa 100,00 mq. La superfetazione descritta consiste in una copertura ancorata da una parte alla sommità del muro di recinzione costruito lungo il confine con la particella 835 e dall’altra al lato nord-est del capannone di cui al punto precedente.
- c)** Baracca con copertura ad una falda inclinata, rivestita con pannelli di lamiera. Il manufatto, con pianta di forma pressoché rettangolare, misura all’incirca 5,00 metri di larghezza per 10,50 metri di lunghezza, ha un’altezza media di circa 3,00 metri e copre una superficie di circa 52,00 mq. La struttura, addossata con il lato lungo al muro di recinzione costruito sul limite della particella 835, confina con il lato sud-est della tettoia di cui al punto precedente e con altra porzione di baracca che si sviluppa sulla particella 531.
- d)** Tettoia addossata al lato nord-ovest del capannone di cui alla lettera “a”. Realizzata con struttura metallica e copertura ad una falda inclinata rivestita con pannelli di lamiera grecata, misura all’incirca 4,20 metri di larghezza per 6,00 metri di lunghezza, ha un’altezza media di circa 4,00 metri e copre una superficie di circa 25,00 mq.
- e)** Piccolo fabbricato ad un piano fuori terra realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo e tetto ad una falda inclinata rivestita con lamiere grecate coibentate. La struttura, addossata al lato nord-ovest del capannone di cui alla lettera “a”, copre una superficie di circa 16,00 mq, ha un’altezza interna utile di circa 2,70 metri e si compone di un vano destinato ad uso ufficio e di un w.c. Le pareti esterne sono intonacate al rustico, quelle interne sono intonacate e stuccate; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica. La porta esterna e le finestre sono di alluminio, la



porta interna è in laminato.

- f) Tettoia realizzata con pilastri di cemento armato e tetto con struttura di ferro ad una falda inclinata rivestita con pannelli di lamiera grecata. Il manufatto, con pianta di forma rettangolare, misura all'incirca 9,20 metri di larghezza per 27,20 metri di lunghezza, ha un'altezza media di circa 5,20 metri e copre una superficie di circa 250,00 mq. La struttura, addossata con il lato lungo al muro di recinzione costruito sul limite della particella 835, è aperta sui rimanenti tre lati.
- g) Tettoia realizzata con struttura metallica e tetto ad una falda inclinata. Il manufatto, con pianta di forma rettangolare, misura all'incirca 11,40 metri di larghezza per 46,00 metri di lunghezza, copre una superficie di circa 524,00 mq ed ha un'altezza compresa tra 4,20 metri alla gronda e 5,00 metri al colmo. La struttura è addossata con un lato lungo al muro di recinzione costruito sul limite sud-ovest del lotto e con un lato corto all'abitazione di cui alla successiva lettera "h". Il pavimento è in battuto di cemento, tagliato a riquadri, la falda del tetto è rivestita con pannelli di lamiera grecata.
- h) Fabbricato ad uso abitativo, della superficie commerciale di circa 320,00 mq, costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza: il primo, ad una sola elevazione fuori terra, copre un'area di sedime di circa 126,00 mq, il secondo, a due elevazioni fuori terra, copre un'area di sedime di circa 95,00 mq (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). La costruzione, realizzata in muratura mista e con copertura a falde inclinate, è posizionata lungo il confine sud-ovest della particella 392. L'edificio presenta la facciata rivolta verso l'esterno del lotto intonacata al rustico e le facciate rivolte verso la corte intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro camera, sono protette con scuri esterni di legno nella porzione di fabbricato a due piani fuori terra e con persiane di alluminio nella porzione ad una sola elevazione fuori terra. Nel corso delle operazioni di sopralluogo, in relazione al corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t., è stato rilevato che alla copertura del tetto realizzata originariamente con lastre ondulate di cemento-amianto è stata sovrapposta una copertura di lamiere grecate.

Il piano terra, costituito da un'ampia cucina-soggiorno, quattro vani, due disimpegno, un ripostiglio e



un bagno, ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri. Il primo piano, costituito da un disimpegno e da tre camere da letto, di cui una con bagno, ha un'altezza interna utile di circa 2,85 metri e dispone di un balcone di circa 15,00 m².

I pavimenti sono rivestiti con materiali vari a seconda dei vari ambienti (piastrelle di ceramica, gres, marmo o laminato), le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte sono di legno con telaio di legno. All'esterno, addossate al lato nord-est dell'edificio, sono presenti due tettoie di legno con copertura di tegole. Dette strutture, identificate nell'allegata planimetria con le lettere "i" ed "l", coprono rispettivamente una superficie di circa 18,00 mq e di circa 7,00 mq. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

La particella 392 non presenta alcuna delimitazione lungo il confine con la particella 531 mentre è delimitata sui rimanenti lati con una recinzione realizzata con cordolo e pilastri di cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo.

La corte, al netto della superficie occupata dai fabbricati, ha una superficie di circa 4.870,00 mq. Detta pertinenza è stata suddivisa al suo interno in due porzioni per mezzo di barriere "Jersey" di calcestruzzo: la prima di esse, in uso esclusivo all'abitazione, misura all'incirca 970,00 mq e dispone di un accesso diretto dalla strada provinciale; la seconda porzione, in uso al capannone e alle sue pertinenze, misura all'incirca 3.900,00 mq e dispone di due accessi che si aprono, rispettivamente, sulla strada provinciale e sulla strada interpodereale. Entrambe le porzioni di corte sono quasi interamente pavimentate con battuto di cemento.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** occupato da terzo in virtù di contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 21/03/2017 con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Marcella Clara Reni, repertorio n. 59150, trascritta il 12/04/2017 ai numeri 5931R.G/4734R.P. La durata della locazione è stata fissata in anni 25 (venticinque) con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto (data inizio 21/03/2017 – data scadenza 20/03/2042). Il prezzo della locazione è stato stabilito in € 6.000,00 annui da pagarsi in ratei



mensili da € 500,00 entro il giorno 30 di ciascun mese con inizio dal 30/03/2017. Le parti hanno convenuto che la somma di € 30.000,00 corrispondente a cinque annualità non verrà pagata ma utilizzata dal conduttore per sopportare i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a causa dello stato di abbandono dell'immobile. Dal quinto anno in poi il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta dei locatori nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

- Ipoteca volontaria iscritta in data 14/02/2008 ai numeri 2671 R.G./286 R.P.
- Ipoteca legale iscritta in data 17/04/2013 ai numeri 7362 R.G./585 R.P.
- Ipoteca legale iscritta in data 07/03/2017 ai numeri 3571 R.G./406 R.P.
- Contratto di locazione ultranovennale trascritto in data 12/04/2017 ai numeri 5931 R.G./4737 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 05/04/2018 ai numeri 5619 R.G./4659 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, part. 392.

06. **Confini:** la particella 392, secondo quanto indicato nell'estratto di mappa, confina con la strada provinciale Gioia Tauro-Rizziconi, con le particelle 835, 531, 396 e con una striscia di terreno senza indicazione di mappale. Si evidenzia che per un errato inserimento in mappa del frazionamento 20/88 una porzione della particella 392 è, al momento, identificata con il mappale 396; detto ultimo mappale, secondo il frazionamento 20/88, andrebbe attribuito alla striscia di terreno attualmente senza numero che funge da strada interpoderale (vedi la copia dell'allegato "B" all'atto di provenienza della particella 392 rogato in data 12/04/1988 dalla dott.ssa Luisa Calogero, accluso alla presente relazione).

07. **Destinazione urbanistica:** in base allo strumento urbanistico vigente la particella 392 ricade nell'Ambito della Porta a Terra – NI2.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioia Tauro risulta che per il lotto in oggetto sono state rilasciate in data 25/09/1997 la concessione



edilizia in sanatoria n. 163 (prot. n. 2588 del 26/09/1997) per la costruzione di un capannone a struttura metallica da destinare ad attività artigianale e la concessione edilizia in sanatoria n. 164 (prot. n. 2589 del 26/09/1997) per la costruzione di un magazzino commerciale ed uffici ad un piano fuori terra. In seguito alle operazioni di sopralluogo è emerso che in relazione alla concessione edilizia n. 163/97, oltre al capannone, identificato nella descrizione con la lettera “a”, sono stati realizzati i manufatti descritti dalla lettera “b” alla lettera “g”; in relazione alla concessione edilizia n. 164/97 il fabbricato originariamente assentito ha subito un cambio di destinazione d’uso, presenta uno sviluppo planimetrico differente, un parziale primo piano e l’aggiunta di due tettoie, identificate nell’allegata planimetria con le lettere “i” ed “l”. 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.

09. **Conformità catastale:** planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi; errato inserimento in mappa del frazionamento 20/88 (vedi copia dell’allegato “B” all’atto di vendita per notaio Luisa Calogero del 12/04/1988 in virtù del quale il terreno oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati).
10. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.
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. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d’amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe



obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate 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:

- complesso di fabbricati realizzati per le speciali esigenze di un'attività commerciale
- Capannone di cui al punto "a".

$$710,00 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 397.600,00$$

Il valore stimato per il capannone descritto al punto "a" ingloba il valore dei beni descritti ai punti da "b" a "g" e della corte di pertinenza, valutati come comodi della struttura principale.

- Fabbricato di cui al punto "h" con annessa corte.

$$320,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 160.000,00$$

$$\text{Valore dell'intero: } \text{€ } 397.600,00 + \text{€ } 160.000,00 = \text{€ } 557.600,00$$

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 24 % che tiene delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-catastale (11%), per la messa a norma degli impianti (2%), della presenza di amianto (1%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

$$\text{Valore al netto della decurtazione: } \text{€ } 557.660,00 \times 0,76 = \text{€ } 423.776,00$$

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 423.776,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

