

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 26/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Palmi (RC), località San Gaetano, diritti pari a 1/1 dell'usufrutto su una unità immobiliare a destinazione speciale o particolare, identificata al foglio 22 con la particella 627 del Catasto Fabbricati e al foglio 22 con la particella 680 del Catasto Terreni, intestate all'esecutato sig. ***** per diritti pari a 1/1 dell'usufrutto, e al sig. ***** per diritti pari a 1/1 della nuda proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale.....	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistica-edilizia.....	3
09. Destinazione urbanistica.....	3
10. Impianti.....	4
11. Servitù.....	4
12. Altro.....	4
13. Valutazione.....	4

01. Descrizione: Il lotto in esame si riferisce ad una unità immobiliare a destinazione speciale o particolare, nella quale viene svolta l'attività di soccorso stradale con deposito giudiziario e amministrativo di mezzi incidentati, ubicata in Contrada San Gaetano lungo la strada provinciale SP32, periferia nord del centro abitato, facilmente raggiungibile in quanto quasi adiacente lo svincolo autostradale, con accesso diretto dalla strada principale attraverso un ampio cancello scorrevole di ferro. Nel suo insieme è costituita da tre corpi di fabbrica aventi destinazione d'uso differenti, uno destinato a uffici (corpo A), uno destinato a officina manutenzione mezzi aziendali (corpo B), uno destinato a ricovero mezzi (corpo C), il tutto insistente su un lotto di terreno di complessivi mq. 6.492,00 (corpo D) compresa l'area di sedime dei fabbricati.

- Corpo A

Fabbricato ad una sola elevazione fuori terra destinato ad uffici, nel suo insieme si presenta rifinito in ogni sua parte, ha una forma in pianta rettangolare, dall'aspetto architettonico lineare e semplice, in buono stato di conservazione e manutenzione. Posto in prossimità dell'ingresso, è stato edificato con una



struttura portante in muratura ordinaria, copertura a tetto con sovrastante tegole e lamiere grecate. Le murature di tamponamento sono in blocchi di cls dello spessore finito di cm 30, le pareti interne dello spessore finito di 10 cm sono tinteggiate con pittura lavabile, la pavimentazione è in monocottura, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono d'alluminio provvisti di ante oscuranti, facciate principali rifinite con in intonaco civile e tinteggiate in chiaro. Si compone di cinque vani, due bagni oltre disimpegno, complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 135,00 mq., tutti i vani di media ampiezza presentano una distribuzione planimetrica regolare con altezza media utile interna di ml. 3,00.

- Corpo B

Fabbricato ad una sola elevazione fuori terra destinato ad officina manutenzione mezzi aziendali. Posto in prossimità del confine est, è stato realizzato con struttura portante di tipo metallica, costituita da pilastri e capriate di ferro con sovrastante copertura di lamiere grecate. Le murature perimetrali di tamponamento sono in blocchi di cls dello spessore finito di cm 30, non presenta divisioni interne le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in chiaro, la pavimentazione è in monocottura, le facciate esterne si presentano rustiche, le ampie porte di accesso al manufatto sono di metallo di tipo rinforzato ad ante scorrevoli.

Si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare, con superficie commerciale di 170,00 mq., con altezza media utile interna di ml. 5,00.

- Corpo C

Fabbricato ad una sola elevazione fuori terra destinato a ricovero mezzi, confinante con il corpo A, è stato realizzato con struttura portante di tipo metallica, costituita da pilastri e capriate di ferro con sovrastante copertura di lamiere grecate. Le murature perimetrali di tamponamento sono in blocchi di cls dello spessore finito di cm 30, non presenta divisioni interne, le pareti sono rifinite con intonaco al rustico e tinteggiate, la pavimentazione è rustica in battuto di cemento, le facciate esterne si presentano rustiche, l'accesso è libero non sono presenti serramenti.

Si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare, con superficie commerciale di 145,00 mq., con altezza media utile interna di ml. 3,85.

- Corpo D

Rappresenta l'intero lotto di terreno al servizio dei fabbricati e dell'attività, sviluppa una superficie catastale di mq. 6.492,00 compresa l'area di sedime dei fabbricati, comprende le part. 627 e 680



La conformazione planimetrica è pressoché triangolare con esposizione Nord-Sud e giacitura interamente pianeggiante. I confini sono materializzati con paletti di ferro e sovrastante rete metallica lungo i lati Nord-Est-Ovest, mentre il confine prospiciente la strada SP-32 è delimitato da un muro in c.a. con sovrastante pannelli modulari in calcestruzzo vibrato.

Nel corso degli anni attraverso opere di battitura del terreno e il riporto di materiali inerti come fresato d'asfalto, è stato creato un piazzale destinato al passaggio mezzi, e deposito giudiziario ed amministrativo di autoveicoli incidentati, ampie zone si presentano in parte invase da rovi con presenza di numerosi veicoli incidentati e piccoli cumuli di materiale vario che necessita di una radicale opera di bonifica, l'intera area è nella disponibilità della società operante nel soccorso stradale.

02. Diritto da vendere: diritti pari a 1/1 dell'usufrutto.

03. Stato di possesso: Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi, risulta che nel sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria è presente il contratto di comodato gratuito Serie 3 n. 1254 stipulato dal sig. ***** in qualità di comodante il 06/10/2022 e registrato l'11/10/2022.

04. Identificazione catastale:

N.C.T. del Comune di Palmi:

⇒ **Foglio 22 particella 680**, Incolto produttivo cl. U, Superficie ha 0.05.42, Reddito dominicale € 0,08, Reddito agrario € 0,03.

N.C.E.U. del Comune di Palmi:

⇒ **Foglio 22 particella 627**, cat. D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), Rendita 3.713,00 €.

05. Confini: Autostrada A2 del Mediterraneo, part. 681 Demanio dello Stato-Ramo Strade, part. 555 proprietà Comune di Palmi, Strada provinciale SP 32, salvo se diversi e più aggiornati.

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

— Ipoteca legale iscritta in data 15/11/2006 ai numeri 24180 RG / 5303 RP.



- Ipoteca legale iscritta in data 16/05/2011 ai numeri 9853 RG / 2115 RP.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 16/06/2020 ai numeri 7501 RG / 743 RP.
- Pignoramento trascritto in data 25/05/2022 ai numeri 8765 RG / 7142 RP., rettificato con nota ai numeri 20839 RG / 17028 RP. del 02/12/2022.
- Pignoramento trascritto in data 24/04/2024 ai numeri 7463 RG / 6167 RP., rettificato con nota ai numeri 18428 RG / 15387 RP. del 21/10/2024

07. Conformità catastale: Conforme.

La regolarizzazione catastale dell'immobile, previa richiesta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione è stata definita dal sottoscritto CTU con COSTITUZIONE del 14/03/2025 Pratica n. RC0035503 in atti dal 17/03/2025.

08. Conformità urbanistica-edilizia: Al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato è stata rivolta istanza al competente sportello SUE del comune di Palmi chiedendo il rilascio di copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile, in risposta è stata rilasciata certificazione attestante l'insussistenza di pratiche edilizie per i fabbricati in oggetto, pertanto gli stessi sono da ritenersi abusivi e non sanabili.

09. Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi (RC) prot. 33977 del 05.09.2024, nello strumento urbanistico in vigore "PSC", il lotto nel suo insieme ricade all'interno ATO "V" Ambito a verde urbano e periurbano - ATO "F" Ambito a servizio con intervento pubblico destinato a servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale comprensoriale - ATO "RS" Vincolo Infrastrutturale - ATO "RE" Ambito di rispetto degli elettrodotti.

10. Impianti: Idrico, elettrico, climatizzazione, videosorveglianza.

11. Servitù: L'intero lotto di terreno è gravato da servitù da elettrodotto a favore di RFI S.p.a.

12. Altro: -----.

13. Valutazione: La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato, il



procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo, che consiste nel confrontare l'immobile con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di conservazione e le dotazioni d'impianti del bene da stimare. La superficie posta a base del calcolo sarà una superficie esterna lorda (S.E.L.). Sulla scorta delle determinazioni adottate, si perviene alla quantificazione del valore dei beni di che trattasi come appresso specificato:

LOTTO 002

•	Corpo A - Uffici	
	135,00 mq. x 400,00 €/mq. =	€ 54.000,00
•	Corpo B - Officina	
	170,00 mq. x 300,00 €/mq. =	€ 51.000,00
•	Corpo C - Ricovero mezzi	
	145,00 mq. x 200,00 €/mq. =	€ 29.000,00
•	Corpo D - Superficie intero lotto	
	6.492,00 mq. x 6,00 €/mq. =	€ 38.952,00
Valore di stima: (€ 54.000 + € 51.000 + € 29.000 + € 38.952) =		€ 172.952,00

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% che tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 172.952,00 x 0,95 = **€ 164.304,40.**

LOTTO 002 - diritto da vendere: usufrutto 1/1

E' oggetto di pignoramento il solo diritto di usufrutto vitalizio spettante all'esecutato, pertanto sulla base del valore della piena proprietà, dell'età dell'usufruttuario e dal tasso legale vigente (2,50 %) il valore del diritto di usufrutto vitalizio dell'immobile è così quantificato:

Valore della piena proprietà	€ 164.304,40
Età dell'usufruttuario	60 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	24
Valore dell'usufrutto	€ 98.582,64



Sebbene i diritti da vendere si riferiscono all'usufrutto, diritto reale di godimento minore, che non trasferisce la proprietà ma il godimento del bene, bisogna considerare che il valore stesso dell'usufrutto è determinato sulla base del valore della piena proprietà per fabbricati in ordinarie condizioni di regolarità urbanistica, condizione che non sussiste per il lotto in esame, come riferito e certificato ai punti precedenti. Una tale peculiare condizione impone la valutazione del Giudicante in ordine alla possibilità, e l'opportunità, di trasferire comunque il bene nelle sue odierne condizioni ad un prezzo di vendita ridotto, rispetto ad un bene regolare sotto il profilo urbanistico.

A parere dello scrivente trova giustificazione applicare un abbattimento del prezzo del 50%.

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

Prezzo base d'asta lotto n. 002 _____ € 49.000,00.

Il CTU

Per. Agrario Antonio Riccardi

