

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 50/2024 R.G.Es. condotta da

[REDACTED]

contro

[REDACTED].

INDICE

01.	Premessa	1
02.	Pignoramento.....	1
03.	Dati catastali attuali	2
04.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06.	Suddivisione in lotti.....	4

Allegati:

- il verbale di sopralluogo;
- i fascicoli relativi ai lotti da 001 a 003.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Palmi il giorno 12 marzo 2025.

02. Pignoramento, notificato in data 08/07/2024

trascritto: il dì 11 luglio 2024 ai numeri 12642 R.G./10508 R.P.

a favore: [REDACTED], relativamente alle unità negoziali

1, 2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: - [REDACTED],

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- [REDACTED], relativamente alle unità negoziali

2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, part. 268.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, part. 1381 sub 9.

unità neg. 3: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, part. 1381 sub 12.

03. **Dati catastali attuali**

- ~ Catasto Terreni di Palmi, bene intestato a [REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 34 particella 268, vigneto, classe 3, are 26.10, R.D. € 20,89 R.A. € 8,76.

Nota: si rileva una errata intestazione laddove in visura si riporta: [REDACTED]
[REDACTED].

- ~ Catasto Fabbricati di Palmi, beni intestati a [REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 41 particella 1381 sub 9, Via Bruno Buozzi n. 8, piano: T, categoria C/1 classe 8, consistenza 93 mq, superficie catastale totale 102 mq, rendita € 1.522,57.

particella 1381 sub 12, Via Bruno Buozzi n. 4, piano: T, categoria C/1 classe 8, consistenza 85 mq, superficie catastale totale 101 mq, rendita € 1.391,59.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

- ~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Palmi al foglio 34 con la particella 268.**

1) Intestato: dal 20/06/1986, per diritti pari all'intero, [REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato in data 20/06/1986 dal dr Domenico Pulejo, notaio in Palmi, trascritto il 22/07/1986 ai numeri 8786 R.G./7552 R.P.

Venditore: [REDACTED], diritti pari all'intero.

Acquirente: [REDACTED], diritti pari all'intero.

- ~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la particella 1381 sub 9 e 12.**

La particella 1381 deriva dalla particella 609 (soppressa) a seguito di demolizione totale del 13 novembre 1995.

1) Intestati: dal 10/03/1995, per diritti pari all'intero, al signor [REDACTED]
[REDACTED].

Titolo: atto di compravendita rogato in data 10/03/1995 dalla dott.ssa Concetta Maria Costa,
notaio in Palmi, trascritto il 20/03/1995 ai numeri 4402 R.G./3643 R.P.

Venditori: [REDACTED]
[REDACTED], diritti pari all'intero.

Acquirente: Gagliostro Vincenzo, nato a Palmi il 18/06/1939, diritti pari all'intero.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Oltre al pignoramento di cui alla presente procedura, i beni in oggetto sono interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

5.1 Ipoteca legale:

iscritta: in data 31/08/2005 ai numeri 21347 R.G./7088 R.P. per € 58.517,76.

a favore: E.T.R. S.p.A.

contro: [REDACTED].

derivante da: atto amministrativo, rep n. 15442/1994 del 13/06/2005, avente ad oggetto l'unità immobiliare foglio 41 part. 609 sub 7, già soppressa alla data di iscrizione in quanto confluita nella particella 1381.

5.2 Fondo patrimoniale:

trascritto: in data 12/02/2007 ai numeri 3328 R.G./1848 R.P.

a favore: [REDACTED]
[REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal notaio Concetta Maria Costa,
notaio in Palmi, repertorio n. 35818 del 05/02/2007, trascritto il 12/02/2007 ai numeri

3328 R.G./1848 R.P., avente ad oggetto, tra altri beni, le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

5.3 Pignoramento immobili:

trascritto: in data 28/11/2008 ai numeri 23530 R.G./18280 R.P.

a favore: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Civile di Palmi, rep. n. 216 del dì 01/09/2008, avente ad oggetto le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

5.4 Pignoramento immobili:

trascritto: in data 06/12/2016 ai numeri 19809 R.G./16122 R.P.

a favore: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Civile di Palmi, rep. n. 879 del 02/11/2016, avente ad oggetto le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

5.5 Ipoteca volontaria:

iscritta: in data 17/04/2024 ai numeri 7183 R.G./504 R.P. per € 340.317,94.

a favore: [REDACTED].

contro: Gagliostro Vincenzo, nato a Palmi il 18/06/1939.

derivante da: atto notaio Rita Tripodi di Sant'Eufemia d'Aspromonte, rep. n. 109405 del 16/04/2024, avente ad oggetto le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

06. Suddivisione in lotti

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in tre lotti.

LOTTO 001

Comune di Palmi, località “Tracciolino” – suolo della superficie catastale di 2.610,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 34 con la particella 268.

Prezzo base d'asta _____ **€ 11.745,00.**

LOTTO 002

Comune di Palmi, Via Bruno Buozzi – negozio della superficie catastale totale di 102,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 41 con la particella 1381 sub 9.

Prezzo base d'asta _____ **€ 122.400,00.**

LOTTO 003

Comune di Palmi, Via Bruno Buozzi – negozio della superficie catastale totale di 101,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 41 con la particella 1381 sub 12.

Prezzo base d'asta _____ **€ 121.200,00.**

L’ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 50/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Palmi, località “Tracciolino” – suolo della superficie catastale di 2.610,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 34 con la particella 268.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	1
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	1
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	2
07. Destinazione urbanistica.....	2
08. Conformità catastale:.....	2
09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	2
10. Valutazione.....	2

Allegati:

- n. 5 fotografie;
- la documentazione catastale (visura, estratto di mappa);
- il certificato di destinazione urbanistica.

01. **Descrizione:** suolo di are 26.10 ubicato in località “Tracciolino”, alla periferia sud del centro abitato del comune di Palmi. Il lotto, costituito da un’unica particella di forma irregolare, identificata con il mappale 268 del foglio 34, è attraversato per tutta l’estensione del suo lato nord, che misura circa 50,00 metri, dal sentiero “Tracciolino”. Il terreno, con giacitura acclive, è stato sistemato in quattro gradoni. La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi; il fondo infatti, qualificato ancora come vigneto, è oggi variamente destinato alla realizzazione di colture orticole e alla coltivazione di alberi da frutto. Al momento dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato possibile rilevare che uno dei gradoni, il secondo partendo dal basso, è occupato da terzi senza titolo.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** oltre al pignoramento, il bene in oggetto non è interessato

da formalità pregiudizievoli.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, part. 268.
06. **Confini:** la particella 268 confina, nel suo giro, con le particelle 316, 446, 246, 17, 24,586.
07. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico la particella 268 del foglio 34 ricade all'interno della - ATO "E" Ambito agricolo - normato dall'art. 114 delle N.T.A. e R.E.U., e per maggior porzione all'interno della - ATO "GEO" Ambito relativo all'assetto Geomorfologico - normato dall'art. 121 delle N.T.A. e R.E.U., inoltre ricade per piccola porzione all'interno della - ATO "RS" – Pista ciclabile di piano e zone panoramiche normato dall'art. 127 delle N.T.A. e R.E.U (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla parte generale).
08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare.
09. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.
10. **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 l'ettaro. 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 001 - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Terreno della superficie catastale di ettari 0.26.10

Valore dell'intero: 0.26.10 ha x 50.000,00 €/ha = € 13.050,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (5%), nonché della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 13.050,00 x 0,90 = € 11.745,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ € **11.745,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, particella 268. Il bene è attraversato, lungo il suo lato nord, da Via Tracciolino. Il terreno con giacitura acclive è stato sistemato con quattro gradoni



Foto 2: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, particella 268 – primo gradone dal basso.



Foto 3: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, particella 268 – secondo gradone dal basso.



Foto 4: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, particella 268 – terzo gradone dal basso.



Foto 5: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, particella 268 – quarto gradone dal basso.





COMUNE di PALMI

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

AREA 5[^] SERVIZI AL TERRITORIO

Marca da bollo € 16,00

identificativo:

0 1 24 094938 304 5

19/02/2025 - 15:40:53

Palmi, 27.02.2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5[^] SERVIZI AL TERRITORIO

- **VISTA** la richiesta presentata dal dott. Antonio Zinato, in qualità di CTU proc. N. 50/2024 R.G.E., trasmessa tramite portale Calabria SUE, pratica 2521 in data 19.02.2025 ed acquisita al protocollo comunale in data 20.02.2025 con prot. n. 6204 richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine all'area sotto indicata;
- **VISTO** l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380 del 06.06.2001;
- **VISTO** il parere di conformità e coerenza con il PTCP emesso dalla Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria in data 10 maggio 2016 prot. 135345;
- **VISTO** il Decreto n.1635 del 20 febbraio 2017 con il quale il Dirigente Regionale esprime parere positivo circa la compatibilità ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dell'incidenza sul piano Strutturale Comunale (PSC) di Palmi;
- **VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale di Palmi n. 16 del 10 marzo 2017 con la quale è stato approvato definitivamente il PSC e gli elaborati tecnici ad esso allegati;
- **VISTA** la Tav. U 23 Regolamento Edilizio Urbanistico facente parte degli elaborati approvati con la sopra indicata deliberazione del C.C. n. 16/2017 e s.m.i.;
- **VISTO** il BUR della Regione Calabria n. 29 del 27 marzo 2017 sul quale è stato pubblicato l'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito del PSC;
- **VISTA** la determina n. 764 del 10 novembre 2018 con la quale il Capo dell'Area Servizi al Territorio di questo comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria n. 462 del 24 dicembre 2017, adegua al RET (Regolamento Edilizio Tipo) il regolamento Edilizio Urbanistico.

CERTIFICA CHE

Il terreno relativo alla particella 268 del foglio di mappa n. 34 ricade all'interno della - **ATO "E" Ambito agricolo** - normato dall'art. 114 delle N.T.A. e R.E.U., e per maggior porzione all'interno della - **ATO "GEO" Ambito relativo all'assetto Geomorfologico** - normato dall'art. 121 delle N.T.A. e R.E.U., inoltre ricade per piccola porzione all'interno della - **ATO "RS" – Pista ciclabile di piano e zone panoramiche** normato dall'art. 127 delle N.T.A. e R.E.U.;

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n° 30 Comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; il presente CERTIFICATO conserva validità, ai sensi dell'Art. n°30 Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile Area 5[^]
Ing. Antonino SCARFONE



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 50/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Palmi, Via Bruno Buozzi – negozio della superficie catastale totale di 102,00 mq,
identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 41 con la particella 1381 sub 9.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	3
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale:.....	3
09. Impianti	3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	3
11. Valutazione.....	3

Allegati:

- n. 5 fotografie;
- la documentazione catastale (visura, estratto di mappa, planimetria);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi;
- le autorizzazioni edilizie.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel centro storico di Palmi, lungo il tratto iniziale di via Bruno Buozzi. L’edificio, realizzato con struttura in cemento armato, è costituito da tre piani fuori terra. La facciata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. I balconi sono protetti con ringhiere metalliche.

Il negozio, posto al piano terra, ha un’altezza interna utile di circa 3,00 metri ed è costituito da un grande locale, della superficie catastale totale di 102,00 mq, al cui interno è presente un piccolo w.c. con anti w.c. della superficie di circa 3,50 mq. L’unità immobiliare, che presenta una pianta di forma pressoché rettangolare, con l’asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest, misura circa metri 15,00 per metri 6,00. Il lato lungo posto a nord-est ed il lato corto posto a sud-est sono privi di aperture. Il bene dispone di un’ampia vetrina sul lato nord-ovest, confinante con via Bruno Buozzi, nonché di una

porta-vetrina e di una vetrina sul lato sud-ovest confinante con una galleria identificata con il subalterno 11 della particella 1381 (bene comune non censibile). L’accesso alla galleria, da via Bruno Buozzi, è protetto da una serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte-vetrine sono di alluminio con vetro singolo. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. Dal confronto tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: 1) realizzazione di un piccolo tramezzo; 2) ampliamento del w.c.; 3) realizzazione di un varco di collegamento con un piccolo vano ubicato all’interno della confinante unità immobiliare non oggetto di esecuzione (tutte le variazioni descritte sono visibili nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Il varco di comunicazione con il piccolo vano sopra descritto, non oggetto di esecuzione, dovrà essere chiuso a cura e spese dell’aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.
03. **Stato di possesso:** il bene è oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 09/01/2015, registrato il 12/01/2015. La locazione ha durata di anni sei, decorrenti dal 01/01/2015, con rinnovo tacito alla scadenza.
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 legale iscritta in data 31/08/2005 ai numeri 21347 R.G./7088 R.P.
 - Fondo patrimoniale trascritto in data 12/02/2007 ai numeri 3328 R.G./1848 R.P.
 - Pignoramento immobili trascritto in data 28/11/2008 ai numeri 23530 R.G./18280 R.P.
 - Pignoramento immobili trascritto in data 06/12/2016 ai numeri 19809 R.G./16122 R.P.
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 17/04/2024 ai numeri 7183 R.G./504 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, part. 1381 sub 9.

06. **Confini:** il subalterno 9 della particella 1381 confina con il subalterno 1 della part. 1252, con il subalterno 11 della part. 1381 e con Via Bruno Buozzi.
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palmi risulta che il bene in oggetto è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni: a) concessione edilizia n. 3643/1994; b) concessione edilizia n. 5028/1995 del 20/11/1998; c) permesso di costruire n. 28/2005. Dal confronto tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: 1) realizzazione di un piccolo tramezzo; 2) ampliamento del w.c.; 3) realizzazione di un varco di collegamento con un piccolo vano ubicato all’interno della confinante unità immobiliare non oggetto di esecuzione (tutte le variazioni descritte sono visibili nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Gli interventi, per il quali non è richiesto il permesso di costruire, possono essere assentiti con segnalazione certificata d’inizio attività a norma dell’articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001.
08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare.
09. **Impianti:** presenza di certificato di conformità dell’impianto elettrico.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell’art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili strumentali da parte di soggetti IVA opera, in generale, il regime di esenzione, al quale l’esecutato può derogare esercitando l’opzione all’assoggettamento con apposita dichiarazione (imponibilità IVA su opzione).
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 ed il bene oggetto di stima. Il

parametro tecnico considerato è il metro quadrato. 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: piena proprietà dell'intero.

Negozio della superficie catastale totale di 102,00 mq

Valore dell'intero: 102,00 mq x 1.500,00 €/mq = € 153.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 20 % che tiene conto della presenza di un contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento (5%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (3%), per la chiusura del varco di accesso all'altra unità immobiliare (2%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%)

Valore al netto della decurtazione: € 139.500,00 x 0,80 = € 122.400,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 122.400,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 9 – negozio al piano terra (1° f.t.). Il bene ha un'ampia vetrina che si apre su via Bruno Buozzi.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 9 – negozio al piano terra (1° f.t.). Il bene ha un'ampia porta-vetrina e una vetrina che si aprono su una galleria, comune ad altre unità immobiliari, con accesso da via Bruno Buozzi.

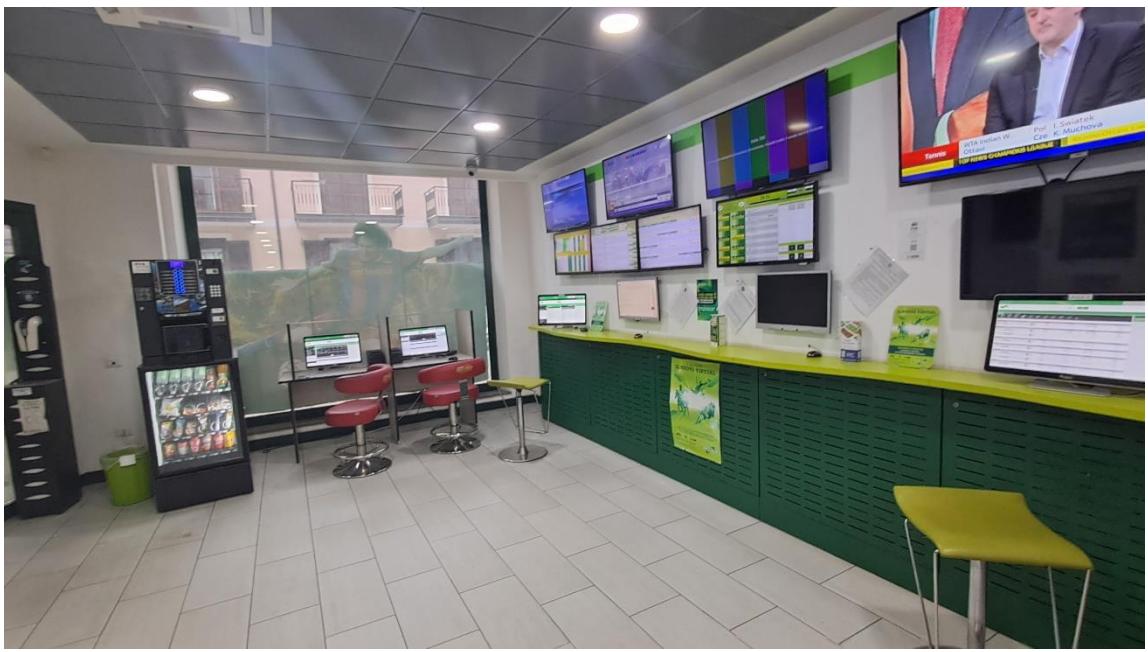


Foto 3: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 9 – negozio al piano terra (1° f.t.). Interno.

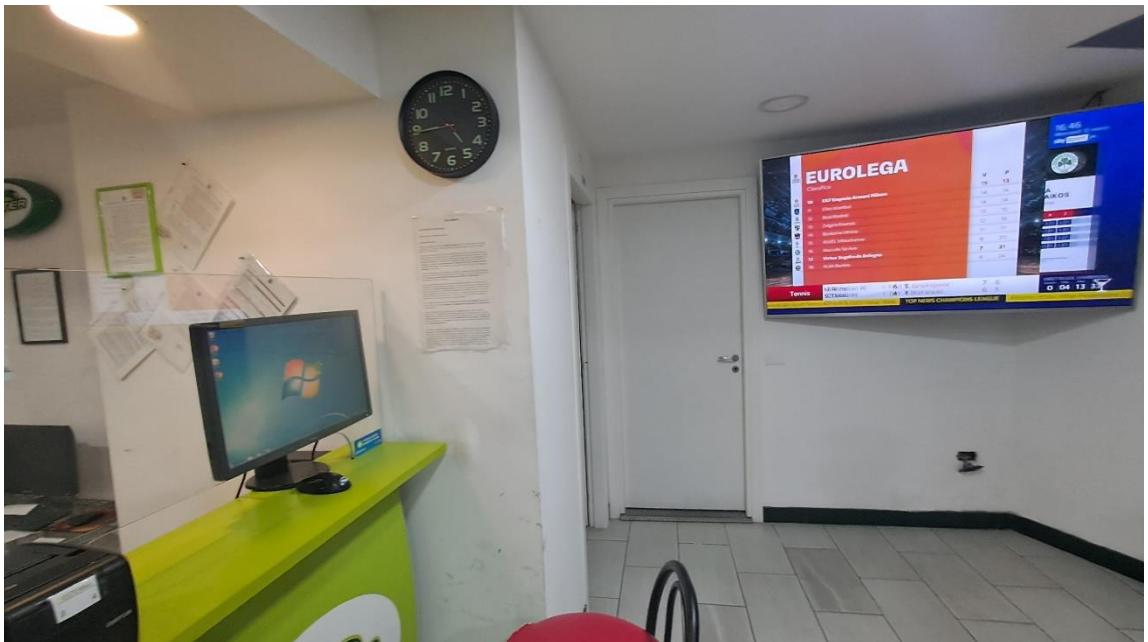


Foto 4: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 9 – negozio al piano terra (1° f.t.). Interno. La porta in fondo consente l'accesso ad altra unità immobiliare esclusa dal pignoramento



Foto 5: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 9 – negozio al piano terra (1° f.t.). w.c. con anti w.c.



11 Comune: (RC) PALMI
Foglio: 41

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T380933/2025

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RC0067187 del 21/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palmi

Via Bruno Buozzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

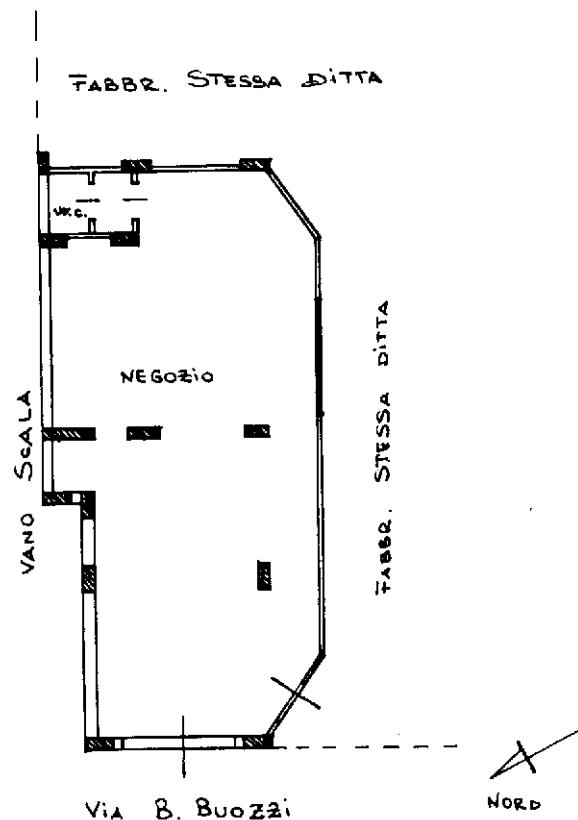
Particella: 1381

Subalterno: 9

Compilata da:
Zito GiovanniIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

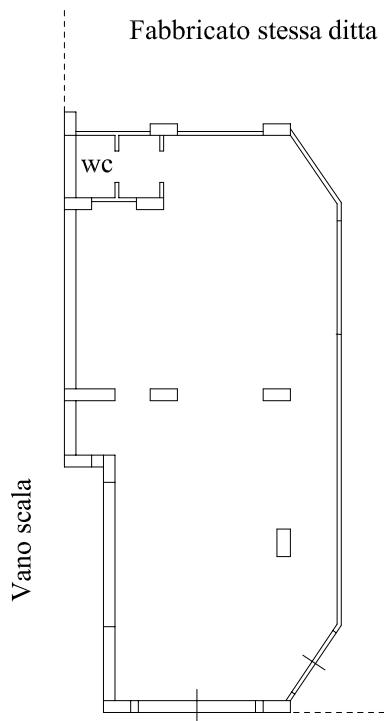
N. 1954

PIANTA PIANO TERRA H=3.00

Catasto Fabbricati - Comune di Palmi
Foglio 41 - particella 1381 sub 9
Scala 1:200

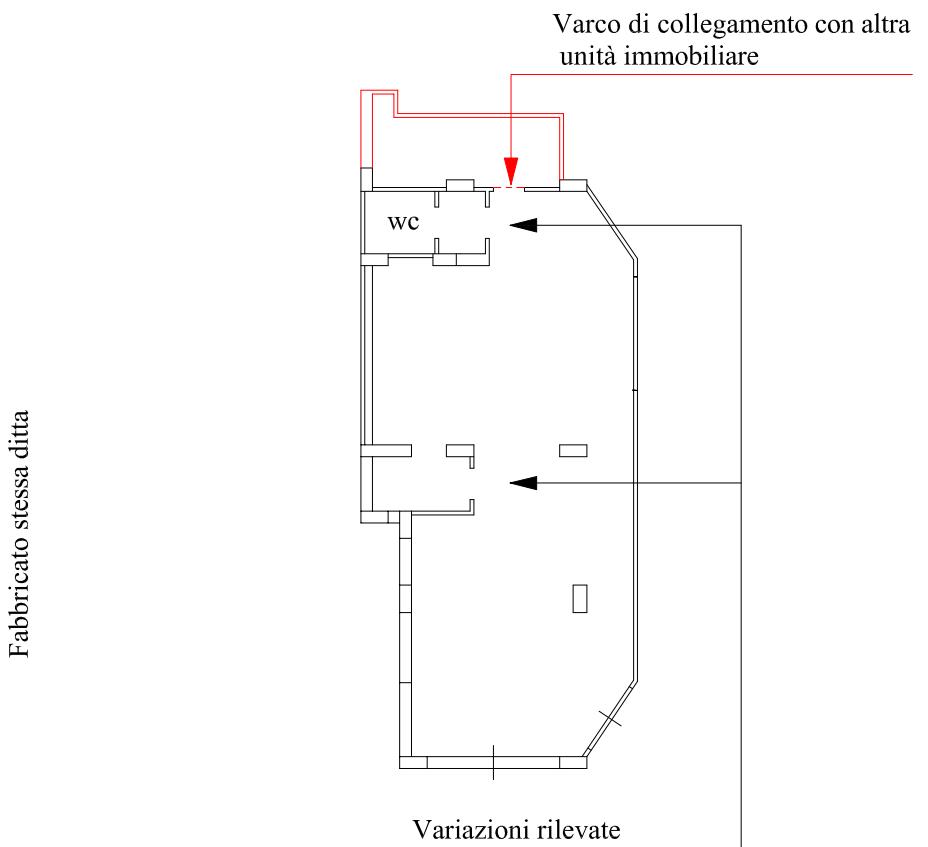


Planimetria catastale



Via Bruno Buozzi

Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



Variazioni rilevate

2 metri



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 50/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Palmi, Via Bruno Buozzi – negozio della superficie catastale totale di 101,00 mq,
identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 41 con la particella 1381 sub 12.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale:.....	3
09. Impianti	3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	3
11. Valutazione.....	3

Allegati:

- n. 6 fotografie;
- la documentazione catastale (visura, estratto di mappa, planimetria);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi;
- le autorizzazioni edilizie.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel centro storico di Palmi, lungo il tratto iniziale di via Bruno Buozzi. L’edificio, realizzato con struttura in cemento armato, è costituito da tre piani fuori terra. La facciata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. I balconi sono protetti con ringhiere metalliche.

Il negozio, posto al piano terra, ha un’altezza interna utile di circa 4,00 metri ed è costituito da un grande locale, della superficie catastale totale di 101,00 mq, al cui interno è presente un piccolo w.c. con anti w.c. della superficie di circa 3,50 mq. L’unità immobiliare, che presenta una pianta di forma pressoché rettangolare con l’asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest, misura circa metri 15,00 per metri 6,00. Il lato lungo posto a sud-ovest ed il lato corto posto a sud-est sono privi di aperture. Il bene dispone di un’ampia porta-vetrina protetta da serranda metallica, sul lato nord-ovest confinante

con via Bruno Buozzi, nonché di due porte-vetrine sul lato nord-est confinante con una galleria identificata con il subalterno 11 della particella 1381 (bene comune non censibile). L'accesso alla galleria, da via Bruno Buozzi, è protetto da una serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte-vetrine sono di alluminio con vetro singolo. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. Dal confronto tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: 1) realizzazione, in posizione intermedia, di un w.c. con anti w.c.; 2) la realizzazione di alcuni tramezzi; 3) la rimozione del water dal locale w.c. indicato nella planimetria catastale (lato sud-est) e la realizzazione di un varco di collegamento con un'altra unità non oggetto di esecuzione (tutte le variazioni descritte sono visibili nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Il varco di comunicazione con l'altra unità immobiliare dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
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 legale iscritta in data 31/08/2005 ai numeri 21347 R.G./7088 R.P.
 - Fondo patrimoniale trascritto in data 12/02/2007 ai numeri 3328 R.G./1848 R.P.
 - Pignoramento immobili trascritto in data 28/11/2008 ai numeri 23530 R.G./18280 R.P.
 - Pignoramento immobili trascritto in data 06/12/2016 ai numeri 19809 R.G./16122 R.P.
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 17/04/2024 ai numeri 7183 R.G./504 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, part. 1381 sub 12.
06. **Confini:** il subalterno 12 della particella 1381 confina con i subalterni 11 e 7 della part. 1381 e con Via Bruno Buozzi.

07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palmi risulta che il bene in oggetto è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni: a) concessione edilizia n. 3643/1994; b) concessione edilizia n. 5028/1995 del 20/11/1998; c) permesso di costruire n. 28/2005; d) permesso di costruire n. 111/2006. Dal confronto tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: 1) realizzazione, in posizione intermedia, di un w.c. con anti w.c.; 2) la realizzazione di alcuni tramezzi; 3) la rimozione del water dal locale w.c. e la realizzazione di un varco di collegamento con un’altra unità non oggetto di esecuzione (tutte le variazioni descritte sono visibili nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione). Gli interventi, per il quali non è richiesto il permesso di costruire, possono essere assentiti con segnalazione certificata d’inizio attività a norma dell’articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare.

09. **Impianti:** presenza di certificato di conformità dell’impianto elettrico.

10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell’art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili strumentali da parte di soggetti IVA opera, in generale, il regime di esenzione, al quale l’esecutato può derogare esercitando l’opzione all’assoggettamento con apposita dichiarazione (imponibilità IVA su opzione).

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. 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 003 - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Negozio della superficie catastale di 101,00 mq

Valore dell'intero: $101,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 151.500,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 18 % che tiene conto della presenza di un contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento (5%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (3%), per la chiusura del varco di accesso all'altra unità immobiliare (2%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%)

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 151.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 121.200,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 121.200,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 12 – negozio al piano terra (1° f.t.). Il bene ha un’ampia porta-vetrina che si apre su via Bruno Buozzi.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 12 – negozio al piano terra (1° f.t.). Il bene ha due porte-vetrine che si aprono su una galleria, comune ad altre unità immobiliari, con accesso da via Bruno Buozzi.



Foto 3: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 12 – negozio al piano terra (1° f.t.). Interno.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 12 – negozio al piano terra (1° f.t.). w.c. con anti w.c. di nuova realizzazione.



Foto 5: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 12 – negozio al piano terra (1° f.t.). Interno. La porta in fondo consente l'accesso ad un locale w.c. al cui interno è stato realizzato un varco di accesso ad altra unità immobiliare esclusa dal pignoramento

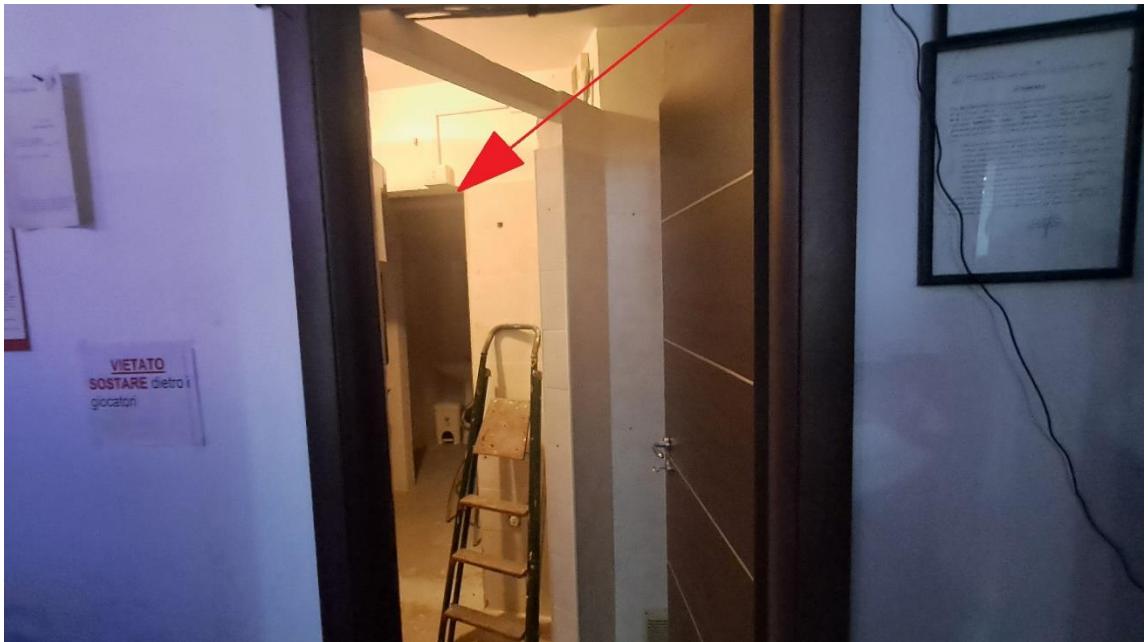


Foto 6: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, particella 1381 sub 12 – negozio al piano terra (1° f.t.). Varco di accesso ad altra unità immobiliare esclusa dal pignoramento, realizzato all'interno del locale w.c.



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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RC0148463 del 16/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palmi

Via Buozzi Bruno

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 1381

Subalterno: 12

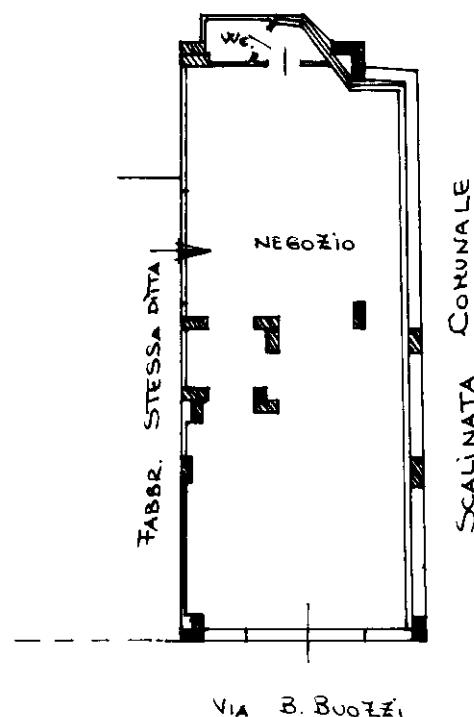
Compilata da:
Zito GiovanniIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1954

Pianta piano terra H = 4.00

FABBR. STESSA DITTA



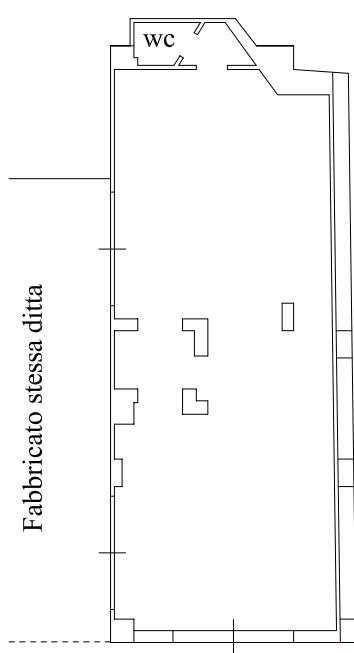
NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto Fabbricati - Comune di Palmi
Foglio 41 - particella 1381 sub 12
Scala 1:200



Planimetria catastale



Via Bruno Buozzi

Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

