TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 62/2024 R.G.Es. promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L.

contro

INDICE

01. Premessa 1
02. Pignoramento p.e. n° 62/2024 2
03. Dati Catastali 3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento 4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 8
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto unico 8
08. Descrizione 9
09. Diritto da vendere 11
10. Stato di possesso 11
11. Identificazione catastale 11
12. Confini 11
13. Conformità catastale 11
14. Vincoli urbanistici 11
15. Conformità urbanistico-edilizia 11
16. Impianti 13
17. Servitù 13
18. Altro 13
19. Valutazione 13

Allegati

- Documentazione fotografica 16
- Il verbale di sopralluogo 25
- Le copie delle ispezioni ipotecarie 27
- Visura storica fg 28 / catasto terreni p.lla 359 / catasto fabbricati p.lla 359 sub.27-56… 39
- l'estratto di mappa 49
- l'elaborato planimetrico 50
- n.2 planimetrie catastali 52
- n.2 planimetrie indicativa dello stato dei luoghi 54
- Estratto per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati 56
- Copie Autorizzazioni/Permessi di costruire/DIA 57
- Copie Permesso di Agibilità o d'uso 68
- Banca dati quotazioni immobiliari 70
- la copia del bando 71
- la copia dell'ordinanza 74
- la copia delle disposizioni generali di vendita 79

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno venerdì 13/06/2025 sull' immobile oggetto di

pignoramento sito in via Nazionale 18 nel comune di Gioia Tauro (RC), n. 464 (*sub 27*) e n.484 (*sub 56*).

02. **Pignoramento p.e. n° 62/2024,** notificato il 12/08/2024 rep. N. 1125.

trascritto: il 04/10/2024 ai nn. 17557 RG e 14654 RP

a favore: **OLYMPIA SPV S.R.L.** con sede in CONEGLIANO (TV)

C.F.: 05256490268

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro:

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni

unità neg. 1: Catasti Fabbricati comune di Gioia Tauro (RC) via Strada Statale 18 n. 464

foglio 28 part. 359

sub 27 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) - consistenza 6 vani

per la quota di 1/1 della piena proprietà

sub 56 cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - consistenza mq 13

per la quota di 1/1 della piena proprietà

NOTE:

- Non ci sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

- Non ci sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC) via Nazionale 18 n. 464 - bene intestato a:

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

NCEU Comune di Gioia Tauro foglio **28 part. 359**

- **sub 27** cat. A/2 (**Abitazioni** *di tipo civile*) – classe 2 - consistenza 6 vani – rendita catastale € 371,85 - indirizzo: Strada Statale 18 n. 464 piano 2
- **sub 56** cat. C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) – classe 2 – consistenza mq 13 – rendita catastale € 24,84 - indirizzo: Strada Statale 18 n. 484 piano S1

I subalterni pignorati, 27 e 56, hanno subito nel tempo le seguenti variazioni:

Catasto fabbricati

- **Il subalterno 27** (di consistenza catastale 6 vani) deriva dal subalterno 5 (di consistenza catastale 10 vani). Il sub 5 è stato soppresso a seguito di divisione nei subalterni 26-27-28-29 (variazione in soppressione del 11/04/2006, pratica n. RC0059857, in atti dal 11/04/2006 - DIVISIONE (n.4193.1/2006).

  Il sub 5 deriva dalla particella 76 – cat. D1(Opifici). La particella 76 è stata soppressa per variazione e ha costituito la p.lla 349 sub 3-4-5 del fg di mappa 28 (Variazione in soppressione del 01/08/1995, in atti dal 18/10/1999 - VARIAZIONE - VAR. MAPP. -FRAZ.- AMPL. E DEST.(n.4836.1/1995).

La part. 76 risulta così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **Il subalterno 56** identifica un autorimessa realizzata in ampliamento - Pratica n. RC0031894 in atti dal 06/02/2007 AMPLIAMENTO VERSO IL BASSO (n. 173.1/2007).

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

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC) al foglio 28, part. 359 sub 5 (oggi sub 27)** Via Nazionale 18

- *Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 10 vani,* località Vallomena Piano 2 (insieme ad altri beni)

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a 1/1 della piana proprietà

S.A.I.M. S.R.L., Società Abruzzese Impianti Meccanici

sede Mosciano Sant'Angelo (TE)

CF: 00643740673

Titolo: atto di compravendita per notaio Zaffagnini Gian Carlo di Giulianova (TE) rep. n. 230546 del 29/12/2000, trascritto il 10/01/2001, ai numeri 455 R.G. 381 R.P.

venditore: **CALABRAGRICOLA srl**

CF: 00680460805

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

acquirente: **S.A.I.M. S.R.L.,** Società Abruzzese Impianti Meccanici

sede Mosciano Sant'Angelo

CF: 00643740673

diritti pari a 1/1 della piena proprietà**.**

(titolari successivi)

Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC) al foglio 28, p.lla 359 sub 27 (ex sub 5) e sub 56

Via Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc

- **sub 27** cat. A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Consistenza 6 vani - piano 2
- **sub 56** cat. C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*)– consistenza mq 13 – piano S1

2) Intestati:

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

Titolo: **atto di compravendita** per notaio Poeta Stefano di Gioia Tauro rep. n

del 07/10/2008, trascritto il 09/10/2008, ai numeri 18912 R.G. 14599 R.P.

venditore: **S.A.I.M. S.R.L.,** Società Abruzzese Impianti Meccanici

sede Mosciano Sant'Angelo

CF: 00643740673

diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

acquirente:

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

NOTE: Nessuna

05. **<u>Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento</u>**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state

pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: il 09/10/2008 al n. 18913 RG e 2345 RP

a favore: **BANCA PER LA CASA SpA** con sede in Milano

domicilio ipotecaria eletto:Via Tortona,33 Milano

C.F.: 13263030150

contro:

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

diritti pari di ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 07/10/2008 a rogito del notaio Poeta Stefano di Gioia Tauro (RC) rep. n. 2373/1280

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC) al foglio 28, p.lle 359 sub 27 e 56

Via Strada Statale 18 snc

- **sub 27** cat. A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Consistenza 6 vani – piano 2

  per la quota di **1/1** della piena proprietà

- **sub 56** cat. C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) - mq 13 piano S1

per la quota di **1/1** della piena proprietà

Ipoteca legale:

iscritta: il 03/08/2015 al n. 12726 RG e 1121 RP

a favore: **EQUITALIA SUD - SpA** con sede in Roma

domicilio ipotecaria eletto:Via Demetrio Tripepi, 92 RC

C.F.: 11210661002

per la quota di **1/2** della piena proprietà

contro:

per la quota di **1/2** della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni

derivante da: Iscrizione a ruolo emesso da Equitalia Sud SpA il 24/07/2015 rep. n. 1504/9415

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC) al foglio 28, p.lle 359 sub 27 e 56

Via Strada Statale 18 n. 464

- **sub 27** cat. A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Consistenza 6 vani – per la quota di **1/2** della piena proprietà
- **sub 56** cat. C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) - mq 13 per la quota di **1/2** della piena proprietà

- **Pignoramento,** di cui alla presente procedura notificato il 12/08/2024 rep. n. 1125.

trascritto: il 04/10/2024 ai nn. 17557 RG e 14654 RP

a favore: **OLYMPIA SPV S.R.L.** con sede in CONEGLIANO (TV)

C.F.: 05256490268

contro:

Per la quota di ½ della piena proprietà

Per la quota di ½ della piena proprietà

unità neg. 1: Catasti Fabbricati comune di Gioia Tauro (RC) via Strada Statale 18 n. 464 e 484

foglio 28 part. 359

sub 27 cat. A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - consistenza 6 vani

per la quota di **1/1** della piena proprietà

sub 56 cat. C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) - consistenza mq 13

per la quota di **1/1** della piena proprietà

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 19/05/2025 e 21/05/2025 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto**

Trattasi di un appartamento e di un garage facenti parte di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra oltre interrato. Il fabbricato a sua volta è inserito all'interno di un maggior complesso, con destinazione in parte residenziale e in parte commerciale, costituito da tre corpi di fabbrica. Si tratta di un complesso immobiliare ottenuto attraverso successivi e ripetuti interventi di ristrutturazione, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso realizzati su un vecchio opificio. Il complesso è ubicato nelle immediate vicinanze dell'incrocio tra due importanti assi viari che attraversano il centro abitato di Gioia Tauro: la via Nazionale 18 (Tirrena Inferiore) e la via Vallamena, strada che dalla SS 18 porta al centro storico del paese. L'immobile prospetta sulla via Nazionale a circa 100 mt dall'incrocio sopradetto, in direzione Rosarno.

La zona, pur se da considerarsi semiperiferica nel contesto urbano, ha una importanza strategica sul piano commerciale e residenziale essendo continuamente interessata dai flussi di persone e merci per e dai centri urbani della piana, della Jonica e dai collegamenti con il porto industriale di Gioia Tauro.

Si tratta dunque di una zona a forte caratterizzazione commerciale, artigianale e residenziale nella quale il fabbricato, ove sono ubicati i beni pignorati, si trova in posizione strategica.

La sua giacitura è pianeggiante e, come si percepisce visivamente dalle riprese aeree, è facilmente raggiungibile e bene integrata con il contesto urbano circostante. Nelle immediate vicinanze vi sono la Villa Comunale, Istituto d'Istruzione Superiore "Severi", La scuola Secondaria di Primo Grado "Pentimalli, l'Ospedale, importanti uffici pubblici, strutture ricettive, concessionarie di aziende

automobilistiche, ecc.. Il porto industriale e lo svincolo autostradale sono a due passi e direttamente collegati. Le foto aeree consentono di apprezzare la posizione del fabbricato rispetto al contesto urbano sopradescritto.

Come sopradetto gli immobili pignorati consistono in due unità immobiliari catastalmente distinte, un appartamento (il *sub 27*) e un garage (il *sub 56*) facenti parte di un complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica con annessa corte privata. L'appartamento e il garage che ci occupano sono ubicati nel corpo di fabbrica identificato con la lettera "A". Questo in pianta ha forma rettangolare ed occupa un area di sedime di circa 435 mq, ha struttura è in c.a. e si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre un piano interrato. I vari livelli sono collegati verticalmente da una comoda scala in c.a che però è priva di ascensore. Ha affaccio diretto sulla via Nazionale 18 e sulla corte privata ove trovano posto gli ingressi al vano scala condominiale e ai garages.

L'appartamento è posto al terzo piano fuori terra. Si tratta di un piano con copertura a falde inclinate, che costituiscono la conclusione del fabbricato, mal coibentato e impermeabilizzato e privo di tegole.

Il garage invece è posto al piano interrato (originariamente cisterne per lo stoccaggio dell'olio d'oliva) in un contesto di degrado e abbandono. Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Comune di Gioia Tauro, via Strada Statale 18 n. 484 (garage) e 464 (abitazione), PS1 – P2

Catasto Fabbricati al foglio 28 particella **359**

- **sub 27** cat. A/2 - Abitazione di tipo civile.
- **sub 56** cat. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Beni intestati a Ferraiolo Giovanni Paolo e Lomonaco Vincenza ciascuno per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Prezzo base d'asta _____ € 61.020,00

08. **Descrizione**: I cespiti pignorati consistono in un appartamento posto al terzo piano fuori terra e in un

garage posto al piano interrato di un maggior fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni, oltre interrato. Il fabbricato, a sua volta, è parte di un complesso costituito da più corpi di fabbrica e da una corte privata con accesso diretto dalla via pubblica. Il complesso è sito in zona semiperiferica dell'abitato di Gioia Tauro, rimane precisamente lungo la via Nazionale 18, importante asse viario di collegamento tra i centri della piana, ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente commerciale e residenziale. L'ingresso all'appartamento (*sub 27*) avviene dalla scala condominiale, identificata con il subalterno 30 (bene comune non censibile), il cui accesso è posto sulla corte privata. Questa pur se ampia e luminosa è priva di ascensore. Il garage posto al piano interrato ed è composto da un box di circa 13 mq dotato di serranda metallica. L'accesso è garantito dalla via Nazionale 18 da una rampa che immette in un area di manovra ove sono distribuiti gli ingressi ai garages e da una scala di servizio posta sulla corte privata.

L'appartamento, il subalterno 27 (abitazione della famiglia degli esecutati), ha superficie utile pari a 112,50 mq e affaccia, tramite due balconi, due verande coperte e un ampio terrazzo coperto da una tettoia in legno, sia sulla via pubblica che sulla corte privata. Si compone di una zona giorno, dotata di ingresso e una cucina-soggiorno, e di una zona notte dotata di tre camere, una con bagno, e un wc distribuiti lungo il disimpegno. Nel soggiorno trova posto un caminetto.

Il garage, il subalterno 56, si compone di un unico vano di superficie utile complessiva pari a 13,00 mq. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile, esposte in modo tabellare nella allegata tavola planimetrica, vengono di seguito riassunte:

Appartamento (*sub 27*): Superficie lorda = mq 129,00; Superficie utile = mq 112,50; Superficie balconi e terrazza = mq 115,00; Altezza utile interna = m 2,60/3.50.

Garage (*sub 56*): Superficie lorda = mq 15,00; Superficie utile = mq 13,00; Altezza utile interna = m 3,20.

L'appartamento appare ben rifinito ma, essendo all'ultimo piano, presenta serie problematiche legate

ad infiltrazioni d'acqua dal tetto e ad impianti mal funzionanti: il solaio di copertura è a falde inclinate mal coibentate ed isolate, oltre ad essere privo di tegole; il bagno a servizio della camera da letto matrimoniale è inutilizzabile per l'occlusione della colonna di scarico.

Le verande coperte sono dotate di chiusure costituite da infissi non autorizzati e il terrazzo si presenta in pessimo stato di manutenzione (pavimento di diverse tipologie e dissestato, ecc.). Anche il piano che ospita i locali adibiti a garages sono in cattivo stato di manutenzione e presentano notevoli problemi d'infiltrazione di acqua. Le finiture esterne sono complete ma ormai obsolete. Le foto allegate evidenziano lo stato delle finiture sia interne che esterne.

09. **Diritto da vendere**: 1/1 della piena proprietà.

10. **Stato di possesso**: nel possesso dei coniugi esecutati e abitato dalla famiglia.

11. **Identificazione catastale**: Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC) al foglio 28, part. 359

- **sub 27** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale mq 145 (totale escluse aree scoperte mq 129) - Rendita catastale € 371,85 via Strada Statale 18, n. 464 Piano 2
- **sub 56**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Classe 2 - Consistenza 13 mq – Sup. Catastale 18 m^2 - Rendita catastale € 24,84 via Strada Statale 18, n. 484 piano S1.

12. **Confini**: L'immobile confina con: via Strada Statale 18, *sub 28 (proprietà Vignola T.), sub 30 (bene comune non censibile, sub 26 (proprietà Cedro A.),* con *corte privata p.359 (bene comune non censibile) e fabbricato corpo C.*

13. **Conformità catastale**: Ci sono lievi discrepanze tra i dati catastali e lo stato di fatto. Non sono riportati in planimetria gli aggetti dei solai in corrispondenza del terrazzo coperto, le chiusure delle verande e il piccolo ripostiglio ricavato nel balcone.

14. **Vincoli urbanistici**: nessuno.

15. **Conformità urbanistico-edilizia**: Agli atti del comune di Gioia Tauro esistono le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato dove insistono le unità pignorate:

- Autorizzazione Edilizia Prat.Ed. n.15332 del 15/07/2002 relativa ai lavori di "**Modifiche distributive e di opere secondarie di due corpi di fabbrica (A e B)**" e successiva DIA in variante prot. n. 11028 del 02/05/2005 per opere interne di singole unità immobiliari.
- Prat.Ed. n.24924 del 29/11/2005 relativa al " Ristrutturazione del piano terra di un organismo edilizio esistente (corpo A-B-C) con modifica della destinazione d'uso oltre alla **realizzazione di una tettoia in legno non tamponata sul terrazzo del corpo A**" per la quale è stato rilasciato in data 29/11/2005 Permesso di Costruire N. 423/2005.
- Prat.Ed. n. 29668 del 22/12/2005 relativa al " **Modifica interna e cambio di destinazione d'uso relativa al corpo A al piano cantinato**" per la quale è stato rilasciato in data 23/12/2005 Permesso di Costruire N. 460/2005.
- DIA in sanatoria prot. n. 3870 del 14/02/2007.

Sono stati inoltre rilasciati:

- per il **sub 27** Permesso di agibilità o d'uso in data 25/07/2006.
- per il **sub 56** Permesso di agibilità o d'uso in data 20/03/2007.

L'esame delle pratiche evidenziano lievi difformità delle opere realizzate ai progetti assentiti consistenti nella: esistenza di aggetti in corrispondenza del terrazzo su entrambe le facciate (lato via Nazionale e lato corte interna); variazione di prospetti per la chiusura delle verande con infissi; esistenza di un piccolo ripostigli nel balcone su cui affaccia la cucina. La maggiore volumetria, di minima entità (< del 2%) derivante dalla realizzazione delle vetrate nelle verande è sicuramente sanabile. Per quanto riguarda le difformità strutturali, anch'esse di lieve entità, sono sanabili ma soggette per la regolarizzazione ad una verifica strutturale sulla base della normativa asismica vigente. E tuttavia la sanatoria necessita di attività di indagine, tecniche ed amministrative con costi significativi di non facile quantificazione.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Gioia Tauro (Piano Strutturale Comunale LR 16/04/2002 n. 19 - approvazione definitiva Aprile 2007) individua l'intera area ove

ricade l'immobile pignorato come "Zona omogenea TR2" – Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali - soggetta alle seguenti prescrizioni: n. max piani 3; Idf 3,50 mc/mq.

16. **Impianti**: Gli impianti elettrico e di riscaldamento delle unità immobiliari appaiono, per quanto è stato possibile accertare, conformi alle normative vigenti. L'impianto idrico-sanitario invece va completamente revisionato, considerati i problemi derivanti dalla occlusione della colonna di scarico.
17. **Servitù**: nessuna.
18. **Altro:** niente**.**
19. **Valutazione**:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: 1/1 della piena proprietà.

Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC) al foglio 28, part. 359

- **sub 27** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale mq 145 (totale escluse aree scoperte mq 129) - Rendita catastale € 371,85 via Strada Statale 18, n. 464 Piano 2
- **sub 56**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Classe 2 - Consistenza 13 mq – Sup. Catastale 18 m^2 - Rendita catastale € 24,84 via Strada Statale 18, n. 484 piano S1.

Gli immobili in esame sono un appartamento, al piano terzo f.t., e un garage, al piano interrato, facenti parte di un maggior fabbricato con struttura in c.a. a tre piani fuori terra oltre interrato collegati da un ampio vano scala privo di ascensore. Sono siti nel centro abitato di Gioia Tauro, in una zona semiperiferica ad uso misto residenziale-commerciale facilmente raggiungibile in un contesto urbano ben servito. Il fabbricato affaccia sulla strada pubblica con accesso dalla corte privata, è dotato di finiture esterne in cattivo stato di manutenzione e presenta lievi difformità facilmente sanabili. E' dotato di Permesso di Abitabilità o d'uso. Inoltre occorre riallineare alla situazione di fatto la planimetria catastale. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti

compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Tali valori concordano con le quotazioni del mercato immobiliare (O.M.I.) per la fascia urbana di Gioia Tauro, riferite al secondo semestre del 2024 (vedi stralcio allegato). Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale delle due unità immobiliari per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato, considerate le condizioni e la posizione degli immobili pignorati e avuto riguardo alle quotazioni O.M.I., si assume il valore parametrico di **500,00 €/mq.**

Il valore dell'intero è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore parametrico stimato.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda dell'alloggio, della superficie di balconi, veranda e terrazza coperta ridotta del 70 % (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30) e della superficie del garage ridotta del 60% (mediante coefficiente moltiplicativo pari a 0,40)

Nel caso in esame risulta:

Sup. lorda alloggio mq 129,00; Sup. balconi-veranda e terrazza mq 115,00; sup lorda garage mq 15,00

Superficie commerciale = mq 129,00 + mq 115,00*0.3 + mq 15,00 *0.4= mq 129,00 + mq 34,50 + mq 6,00 = mq 169,50

In tali condizioni **il valore dell'intero** risulta:

Valore dell'intero: mq 169,50 x 500,00 €/ha/mq = € 84.750,00.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazione progressiva:

- una riduzione del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80), da applicare alla superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per la presenza di lievi difformità urbanistiche e strutturali da regolarizzare e per la variazione catastale delle planimetrie.
- una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90), da applicare alla

superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Valore al netto della decurtazione: = € 84.750,00 x 0.80 x 0,90 = € 61.020,00

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

Prezzo base d'asta _____ € 61.020,00

Il ctu

Arch. Gabriella Bonasera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto aeree



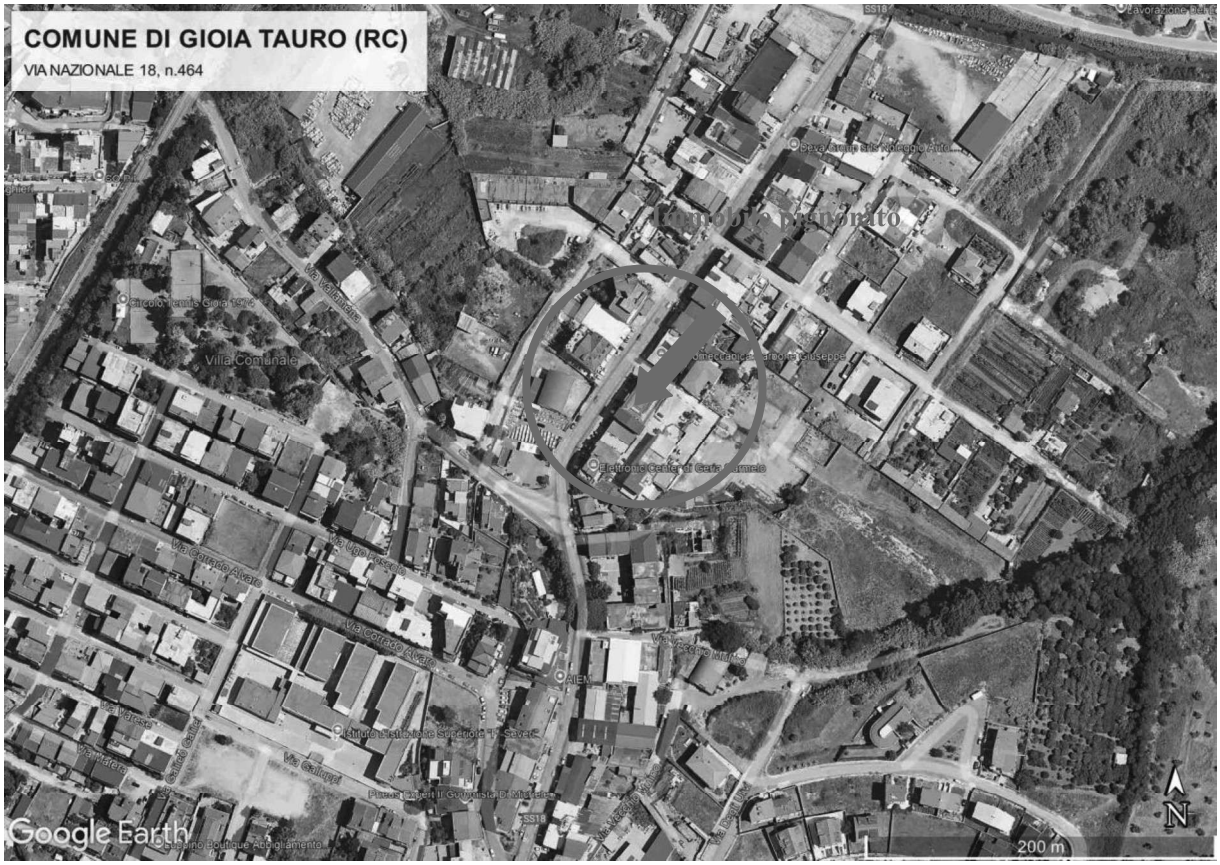




Foto 1_ vista dall'esterno – dalla via Nazionale 18



Foto 2_ vista dall'esterno – dalla via Nazionale 18



Foto 3_ vista dall'esterno corte privata – ingresso dalla corte privata

1) vano scala condominiale (sub 27)
2) ingresso di servizio ai garages (sub 56)



Foto 4_ vista dall'esterno – ingresso scala condominiale corpo A

APPARTAMENTO SUB 27 CORPO A





Foto 5 e 6_ scala condominiale **(** sub 27)





Foto 7 e 8_ scala condominiale e ingresso appartamento (sub 27) **–** vista esterna e interna



Foto 9 _ cucina – soggiorno



Foto 10_ cucina - soggiorno



Foto 11_ camera 1.



Foto 12_ bagno camera 1 (inagibile)



Foto 13_ camera 2



Foto 14_ camera 3



Foto 15: wc



Foto 16: disimpegno





Foto 17 e 18 _ veranda coperta **-** cucina soggiorno**_** (vista accesso alla terrazza coperta)



Foto 19 : terrazza coperta con tettoia



Foto 20 : terrazza coperta con tettoia

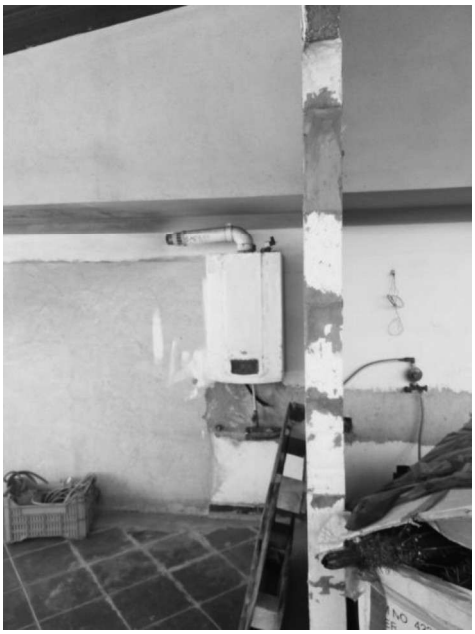


Foto 21_ terrazza_ posizione caldaia

PIANO SEMINTERRATO (SUB 56)



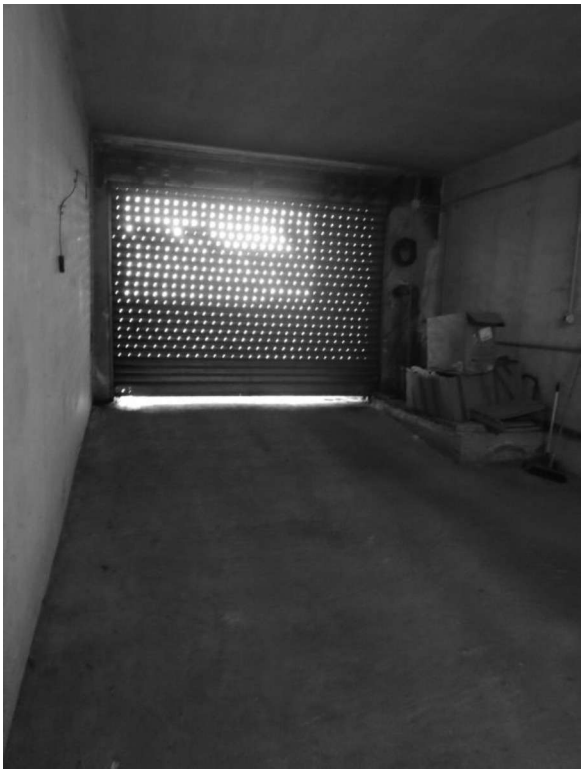


Foto 22 e 23: ingresso ai garages dalla via Nazionale 18 – esterno e interno



Foto 24: ingresso di servizio ai garages dalla corte privata



Foto 25: garage (sub 56)

TRIBUNALE DI PALMI

Proc. Es. N° 62/2024 RGE

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 3 dodici del mese di giugno dell'anno duemilaventicinque in Gioia Tauro presso i beni pignorati siti in Via Nazionale, 18 n. 470 Palazzo A sono convenuti il sottoscritto CTU arch. Gabriella Bonarrigo, l'avv. Giuseppe Seminara custode, e il sig. [redacted] esecutato. Alle ore 10:30 sono iniziate le operazioni peritali mediante sopralluogo. Sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici alla presenza costante dei convenuti. Il sig. [redacted] dichiara: "Il palazzo A presenta danni strutturali dovuti a cedimenti del terreno, in particolare danni evidenti anche all'interno del mio appartamento, i diversi livelli della pavimentazione sono appunto conseguenti al cedimento; il tetto non è