

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 46/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA

Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, P.IVA 13048380151;

CONTRO

to a

CREDITORI INTERVENUTI

Nessuno.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
2a. DATI DEL PIGNORAMENTO.....	3
2b. DATI CATASTALI	5
3. PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI.....	8
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	9
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO	10
6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI DI VENDITA E INDICAZIONE DEL LORO VALORE.	10

ALLEGATI

- Nota integrativa di precisazione;
- Verbali di sopralluogo immobili;
- Ispezione ipotecaria al 08/06/2023;
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 1
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 2
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 3
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 4
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 5
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 6
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 7
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 8
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 9
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 10
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 11
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 12
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 13
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 14

1. PREMESSA

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari, al fine di valutare i beni oggetto di pignoramento e redigere una relazione di stima, il sottoscritto ing. Maurizio Cento, iscritto all'ordine della Provincia di Reggio Calabria con il n. A2300, domiciliato presso lo studio tecnico ubicato in Gioia Tauro (RC), alla via Nazionale 18, n°400, ha provveduto in data 18/11/2022 alla sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria delle esecuzioni, depositando successivamente, il 12/12/2022, la Scheda di Verifica Preliminare della documentazione, nonché, su richiesta del giudice, una sua integrazione in data 19/12/2022.

Successivamente, ricevuto in data 08/03/2023 l'invito del Giudice a proseguire le operazioni peritali, ha contattando gli esecutati e avviato le operazioni di sopralluogo degli immobili che si sono concretizzate nei giorni 12/04/2023, 02/05/2023, 03/05/2023, 05/05/2023, 10/05/2023, 11/05/2023, effettuando di volta in volta gli opportuni rilievi planimetrici e fotografici, nonché l'esame dello stato manutentivo.

Allo stesso tempo ha provveduto a verificare la congruità catastale e urbanistica previo accesso agli atti presso i pubblici uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'area tecnica municipale.

Infine, indagato il mercato immobiliare di riferimento e analizzati i tutti i dati che si sono resi disponibili è stata redatta la presente relazione.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2a. DATI DEL PIGNORAMENTO

Specie: Atto Esecutivo Cautelare

Numero di repertorio: 265 del 25/07/2022

Nota di Trascrizione:

Registro Gen. n. 17369; Registro Part. n. 14258; Presentazione n. 120 del 12/10/2022;

Soggetti a favore:

Maior SPV s.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale 04951650268

Soggetti contro:

.....
.....
..... (P.C.)
.....

Immobili pignorati:

Unità negoziali n.1

- 1) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cittanova (RC), al foglio 70, particella 114 - Terreno
- 2) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cittanova (RC), al foglio 70, particella 143 - Terreno

Unità negoziali n.2

- 1) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 519, subalterno 6 - Fabbricato
- 2) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 519, subalterno 7 - Fabbricato

Unità negoziali n.3

- 1) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 360, subalterno 1 - Fabbricato
- 2) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 361 - Fabbricato

Unità negoziali n.4

- 1) Proprietà per la quota di 2/75 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 63, particella 523, subalterno 1 - Fabbricato
- 2) Proprietà per la quota di 2/75 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 63, particella 563 - Terreno

Unità negoziali n.5

- 1) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 77, subalterno 2 - Fabbricato

Unità negoziali n.6

- 1) Proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 26, particella 55 - Terreno

Unità negoziali n.7

- 1) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 3 – Fabbrica
- 2) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 4 – Fabbricato
- 3) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 5 – Fabbricato
- 4) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 6 – Fabbricato
- 5) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 7 – Fabbricato
- 6) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 8 – Fabbricato
- 7) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 9 – Fabbricato
- 8) Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC), al foglio 57, particella 324, subalterno 10 – Fabbricato

2b. DATI CATASTALI

Unità negoziali n.1

- 1) TERRENO - Comune di Cittanova (RC), foglio 70, particella 114 - qualità SEMINATIVO classe 4 – Superficie di 200 mq – Reddito dominicale Euro 0,10– Reddito agrario Euro 0,05 – Intestato a () per la quota di proprietà di 1/2 e a () per la quota di proprietà di 1/2.
- 2) TERRENO - Comune di Cittanova (RC), foglio 70, particella 143 - qualità SEMINATIVO classe 4 – Superficie di 550 mq – Reddito dominicale Euro 0,28 – Reddito agrario Euro 0,14 - ()

Unità negoziali n.2

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 519, subalterno 6 – Via Sant' Agostino, Piano S1 – Categoria C02 – Classe 01 – Consistenza 236 mq – Rendita 365,65 Euro – () per la quota di proprietà di 1/1
- 2) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 519, subalterno 7 – Via Sant' Agostino, Piano S1 – Categoria C06 – Classe 01 – Consistenza 19 mq – Rendita 29,44 Euro – () per la quota di proprietà di 1/1

Unità negoziali n.3

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 360, subalterno 1 – Via Campo Sportivo n.20, Piano Terra – Categoria A03 – Classe 03 – Consistenza 7 vani – Rendita 350,67 Euro – Proprietà di _____, per la quota di 1/1.
- 2) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 361– Via Campo Sportivo, Piano Terra – Categoria C06 – Classe 02 – Consistenza 16 mq – Rendita 29,75 Euro – Intestato a _____, per la quota di proprietà di 1/1.

Unità negoziali n.4

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 63, particella 523, subalterno 1 – Via Principessa di Piemonte n. 87, Piano T-1 – Categoria A04 – Classe 04 – Consistenza 4 vani – Rendita 115,69 Euro – Intestato a:
 - F _____ per quota di proprietà di 2/30;
 - _____ in regime di comunione beni per quota di proprietà di 1/30;
 - I _____ per quota di proprietà di 3/30;
 - _____ per quota di proprietà di 18/30;
 - _____ per quota di usufrutto di 6/30;
 - _____ per quota di usufrutto di 6/30;
 - _____ (P22L063S) per quota di usufrutto di 6/30;
- 2) TERRENO - Comune di Taurianova (RC), foglio 63, particella 563 – qualità AREA – Superficie di 25 mq – Reddito dominicale Euro 0,00 – Reddito agrario Euro 0,00 – Intestato a:
 - _____ per quota di proprietà di 1/15;
 - _____ per quota di proprietà di 1/15;
 - _____ per quota di proprietà di 1/15;
 - _____ nino diritto di comproprietario;
 - _____ fu Antonino diritto di comproprietario;
 - _____ nino diritto di comproprietario;
 - _____ nino diritto di comproprietario;
 - _____ ritto di comproprietario.

Unità negoziali n.5

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 77, subalterno 2 – Via San Matteo - Piano 1 – Categoria A03 – Classe 01 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 201,68 Euro – Intestato a: _____ per quota di proprietà di 1/1;

Unità negoziali n.6

- 1) TERRENO - Comune di Taurianova (RC), foglio 26, particella 55 - qualità ULIVETO classe 4 – Superficie di 190 mq – Reddito dominicale Euro 0,54– Reddito agrario Euro 0,64 – Intestato a _____ ssi _____ erla quota di proprietà di 1/1

Unità negoziali n.7

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 3 – Via Giacomo Matteotti n.6 - Piano T. – Categoria C06 – Classe 02 – Consistenza 39 mq – Rendita 72,51 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e C () perla quota di proprietà di 1/2;
- 2) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 4 – Via Giacomo Matteotti n.8 - Piano T. – Categoria C06 – Classe 02 – Consistenza 28 mq – Rendita 52,06 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e () perla quota di proprietà di 1/2;
- 3) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 5 – Via Giacomo Matteotti n.10 - Piano T. – Categoria C06 – Classe 02 – Consistenza 20 mq – Rendita 37,18 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e () perla quota di proprietà di 1/2;
- 4) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 6 – Via Giacomo Matteotti n.12 - Piano T. – Categoria C01 – Classe 04 – Consistenza 55 mq – Rendita 397,67 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e () perla quota di proprietà di 1/2;
- 5) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 7 – Via Pietro Barillà n.1 - Piano 1 e 3 – Categoria A02 – Classe 03 – Consistenza 9 vani – Rendita 581,01 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e () perla quota di proprietà di 1/2;
- 6) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 8 – Via Pietro Barillà n.1 - Piano 2, int. 1 – Categoria A02 – Classe 02 – Consistenza 4,5 vani – Rendita 244,03 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e () perla quota di proprietà di 1/2;
- 7) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 9 – Via Pietro Barillà n.1 - Piano 2, int. 2 – Categoria A02 – Classe 02 – Consistenza 6 vani – Rendita 325,37 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e () perla quota di proprietà di 1/2;
- 8) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 10 – Via Pietro Barillà n.1 - Piano 3, int. 2 – Categoria F05 – Consistenza 220 mq – Rendita 0,00 Euro – Intestato a () perla quota di proprietà di 1/2 e C () perla quota di proprietà di 1/2;

NOTE

I dati riportati nel pignoramento, coincidono perfettamente con i dati catastali a parte le seguenti segnalazioni:

- *l'unità negoziale n. 4 non è visibilmente riportata all'intestazione dell'esecutato () per mancata voltura delle dichiarazioni di successione.*

- L'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1 è di proprietà degli esecutati () () (3K) per la quota di proprietà di 1/2 e C () () per la quota di proprietà di 1/2, non ancora visibile in visura per mancata voltura dell'atto di compravendita.

3. PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Unità negoziali n.1

- 1) TERRENO - Comune di Cittanova (RC), foglio 70, particella 114
L'immobile è pervenuto ad entrambi gli intestatari per atto di compravendita del 28.9.1972, rogato da notaio Tito Lustrì di Cittanova (RC), repertorio n. 27399, raccolta n. 6033, registrato a Taurianova (RC) il 2.10.1972 al n. 741, volume 84.
- 2) TERRENO - Comune di Cittanova (RC), foglio 70, particella 143
L'immobile è pervenuto ad entrambi gli intestatari per atto di compravendita del 28.9.1972, rogato da notaio Tito Lustrì di Cittanova (RC), repertorio n. 27398, raccolta n. 6032, registrato a Taurianova (RC) il 2.10.1972 al n. 740, volume 84.

Unità negoziali n.2

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 519, subalterno 6
- 2) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 519, subalterno 7
Entrambi i beni sono stati costruiti con concessione edilizia n.144 del 1980 dall'intestatario già proprietario del terreno in forza dell'atto di compravendita del 1.4.1963 redatto da notaio Domenico Naso di Iatrinoli, repertorio n. 5127, raccolta n. 2549, registrato a Taurianova (RC) il 16.04.1963 al n. 707, volume 75.

Unità negoziali n.3

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 360, subalterno 1
- 2) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 361
Entrambi gli immobili sono pervenuti all'intestatario con atto di compravendita del 20/06/1984 rogato da notaio Menonna, con sede in TAURIANOVA (RC), Repertorio n. 29848, raccolta n. 3332, registrato a Palmi (RC) il 05/07/1984 al n.2363, volume III.

Unità negoziali n.4

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 63, particella 523, subalterno 1
- 2) TERRENO - Comune di Taurianova (RC), foglio 63, particella 563
Entrambi gli immobili sono pervenuti all'esecutato intestatario per successione causa morte (avvenuta a Taurianova il 31/01/1987) di T. . trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria al n. rep. 8211 del 26/7/1988 e successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità nascente da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per rogito del notaio Marcella Clara Reni in data 08/02/1990 rep. 5879 e trascritto il 01/03/1990 ai nn. 3105/2692.

Unità negoziali n.5

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 77, subalterno 2
Pervenuto per atto di donazione del 1.3.1969, rogato dal notaio Domenico Naso di Iatrinoli, repertorio n. 8667, raccolta n. 4474, registrato a Taurianova (RC) il 13.03.1969 al n. 251, volume 81.

Unità negoziali n.6

- 1) TERRENO - Comune di Taurianova (RC), foglio 26, particella 55
Pervenuto in forza dei seguenti atti:
- atto di compravendita del 03/12/1979 rogato da notaio Tito Lustrì di Cittanova (RC), repertorio n. 33573, raccolta n. 9039– Registrato in Palmi (RC) il 5/12/1979 al n. 3173, Vol. 96.
- atto di divisione del 21/12/1981 rogato dal notaio Federico Del Noce di Gioia Tauro (RC) Repertorio n. 3813, raccolta n. 1679, registrato a Palmi (RC) il 4/1/1982 al n. 95, Vol. 102.

Unità negoziali n.7

- 1) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 3;
2) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 4;
3) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 5;
4) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 6;
5) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 7;
6) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 8;
7) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 9;
8) FABBRICATO - Comune di Taurianova (RC), foglio 57, particella 324, subalterno 10;
Tutti i sopradetti immobili sono stati costruiti dagli intestatari sul terreno a loro pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 13/3/1968, rogato da notaio Paolo Menonna, con sede in TAURIANOVA (RC), Repertorio n. 3419, raccolta n. 189, trascritto il 18/3/1968 ai nn. 4014/3654.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Sull'immobile oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 18643/3008 del 24/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/10/2011 Numero di repertorio 661 emesso da TRIBUNALE Sede PALMI (RC)
ISCRIZIONE NN. 18644/3009 del 24/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/10/2011 Numero di repertorio 660 emesso da TRIBUNALE Sede PALMI (RC)

TRASCRIZIONE NN. 17369/14258 del 12/10/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/07/2022 Numero di repertorio 265 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PALMI Sede PALMI (RC)

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria è risultato che in data successiva alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente relazione e sino alla data odierna non risultano altre formalità pregiudizievoli.

6. FORMAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI DI VENDITA E INDICAZIONE DEL LORO VALORE

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propongono i seguenti lotti di vendita, ognuno dei quali sarà dettagliatamente descritto e valutato nell'allegato fascicoletto a cui si rimanda.

Si è ritenuto di escludere da una valutazione a sé stante il bene immobile censito al catasto fabbricati del comune di Taurianova (RC) al foglio 57, particella 324, subalterno 10, in quanto consiste in un lastrico solare che è indicato come bene comune dei subalterni 7, 8 e 9, che si sono valutati a parte (di seguito indicati con i lotti 10, 11 e 12) e il cui valore comprende anche l'irrisoria componente valoriale del lastrico solare condiviso.

LOTTO n. 1:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno non edificato di 750 mq, ubicato nel comune di Cittanova (RC), in località Zomaro. Si presenta privo di recinzione ed occupato da alberi di faggio. È composto da due unità immobiliari limitrofe, che al Catasto terreni sono ricadenti nel foglio n. 70 ed identificate con le particelle n. 114 e 143 di qualità seminativo. Urbanisticamente ricade in ambito Agricolo del vigente strumento urbanistico comunale.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 500,00 (cinquecento/00)**

LOTTO n. 2:

Piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) alla via Sant'Agostino.

Trattasi di un Deposito/Garage di superficie pari a 236 mq, con due accessi dotati di opportune rampe interne e porte in ferro. È censita al foglio 57, particella 519, subalterno 6.

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale, ma difforme alla planimetria di progetto, pertanto necessita di regolarizzazione mediante una SCIA in sanatoria. Da un punto di vista manutentivo si presenta in stato di trascuratezza e sono evidenti tracce diffuse di umidità sia a pavimento che su tutte le pareti contro terra.

Prezzo a base d'asta _____ € 84.000,00 (ottantaquattromila/00)

LOTTO n. 3:

Piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) alla via Sant'Agostino.

Trattasi di un Deposito/Garage in stato di trascuratezza, censito al foglio 57, particella 519, subalterno 7, di superficie pari a 19 mq, con accesso dotato di serranda avvolgibile.

La planimetria dello stato di fatto corrisponde a quella catastale che, però è difforme da quella dello stato legittimo presente negli atti autorizzativi, cosicché si rende necessaria una regolarizzazione per il tramite di una SCIA in sanatoria.

Prezzo a base d'asta _____ € 7.000,00 (settemila/00)

LOTTO n. 4:

Piena proprietà di due una unità immobiliari che formano, di fatto, un unico immobile di tipo residenziale della consistenza di circa 159,50 mq, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, ubicato nel comune di Taurianova (RC) alla via Giacomo Matteotti, angolo via Sant'Agostino.

Trattasi di un appartamento e di un garage di pertinenza con corte annessa, rispettivamente

censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 360, subalterno 1 e particella 361.

Sono presenti degli abusi che devono essere demoliti ed altri che è possibile regolarizzare con SCIA in sanatoria. Lo stato manutentivo e buono è le finiture di media qualità.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 70.000,00 (settantamila/00)**

LOTTO n. 5:

Piena proprietà di una unità immobiliare di tipo residenziale della consistenza di 145,4 mq, posta al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, ubicato nel comune di Taurianova (RC) alla via San Matteo. Trattasi di un appartamento in buono stato manutentivo e rifinito con materiali di media qualità, censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 77, subalterno 2. L'immobile presenta una serie di difformità urbanistiche oggetto di domanda di condono ai sensi della legge 47/85, presentata il 27/03/1986, non ancora istruita per carenza documentale e risolta la quale potrà essere rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 74.000,00 (settantaquattromila/00)**

LOTTO n. 6:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un Deposito/Garage della consistenza di 45 mq, con doppio accesso su pubblica via, censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 324, subalterno 3.

Sono presenti una serie di difformità edilizie/urbanistiche regolarizzabili per il tramite di una SCIA in sanatoria.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 9.500,00 (novemilacinquecento/00)**

LOTTO n. 7:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un Deposito/Garage della consistenza di 33 mq, con accesso carrabile

posto su via Matteotti, censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 324, subalterno 4.

Sono presenti piccole difformità edilizie/urbanistiche regolarizzabili per il tramite di una SCIA in sanatoria.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 7.000,00 (settemila/00)**

LOTTO n. 8:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un Deposito/Garage della consistenza di 24 mq con accesso carrabile posto su via Barilla, censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 324, subalterno 5. Non sono presenti difformità edilizie/urbanistiche.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**

LOTTO n. 9:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un locale commerciale ad uso negozio della consistenza pari a 64 mq, che, però, è utilizzato come deposito/garage.

Si presenta con doppio accesso carrabile, uno posto su via Matteotti e l'altro posto su via Barilla. All'interno è presente un piccolo vano con servizio igienico. Catastalmente è censito al foglio 57, particella 324, subalterno 6. In condizioni manutentive di tipo normale, non presenta alcuna difformità di tipo urbanistico/edilizio.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)**

LOTTO n. 10:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano primo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un Appartamento al piano primo con annesso ripostiglio/locale di sgombero al piano terzo. L'immobile nel suo complesso ha una consistenza

commerciale pari a 230 mq ed è censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 324, subalterno 7. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno pranzo, due bagni tre camere da letto, balconi e veranda. L'abbaino raggiungibile per il tramite delle scale condominiali è composto da due vani di altezza pari a 250 cm e consente l'accesso al lastrico solare la cui proprietà è comune con le altre unità abitative dello stesso stabile.

Sono state riscontrate alcune difformità dello stato reale rispetto alle planimetrie catastali e di progetto e di quest'ultime tra loro, regolarizzabili per il tramite di una SCIA in sanatoria. Lo stato manutentivo è discreto, ma sono presenti finiture vetuste risalenti agli anni della costruzione (fine anni '60)

Prezzo a base d'asta _____ **€ 50.000,00 (cinquantamila/00)**

LOTTO n. 11:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un Appartamento al piano secondo con annesso ripostiglio/locale di sgombero al piano terzo. L'immobile nel suo complesso ha una consistenza commerciale pari a 129 mq ed è censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 324, subalterno 9. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno pranzo, un bagno, tre camere e balconi. L'abbaino raggiungibile per il tramite delle scale condominiali è composto da due vani di altezza pari a 250 cm e un piccolo disimpegno e consente l'accesso al lastrico solare la cui proprietà è comune con le altre unità abitative dello stesso stabile.

Sono state riscontrate alcune difformità dello stato reale rispetto alle planimetrie catastali e di progetto e di quest'ultime tra loro, regolarizzabili per il tramite di una SCIA in sanatoria. Lo stato manutentivo è discreto, ma sono presenti finiture vetuste risalenti agli anni della costruzione (fine anni '60) e macchie diffuse di umidità a soffitto provenienti dal lastrico solare sovrastante.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00)**

LOTTO n. 12:

Proprietà per la quota di 1/2 di una unità immobiliare posta al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Taurianova (RC) all'angolo tra via G. Matteotti e via P. Barilla. Trattasi di un Appartamento al piano secondo di consistenza commerciale pari a 100 mq ed è censito al catasto fabbricati al foglio 57, particella 324, subalterno 8. L'appartamento è composto da un unico grande ambiente privo di tramezzature in cui sono accorpate le funzioni d'ingresso, cucina, soggiorno e pranzo e da cui si accede alla zona notte che è suddivisa in due camere da letto e un bagno. Lungo il perimetro dell'appartamento è presente un balcone continuo. È parte comune con le altre unità abitative dello stesso stabile il lastrico solare. Sono state riscontrate alcune difformità dello stato reale rispetto alle planimetrie catastali e di progetto e di quest'ultime tra loro, regolarizzabili per il tramite di una SCIA in sanatoria. Lo stato manutentivo è buono e di recente ristrutturazione discreto, ma sono presenti alcune macchie di umidità a soffitto provenienti dal lastrico solare sovrastante.

Prezzo a base d'asta _____ € 25.000,00 (venticinquemila/00)

LOTTO n. 13:

Proprietà per la quota di 2/75 di una proprietà immobiliare composta da un appartamento di vecchia costruzione, distribuito su due livelli (piano terra e primo) posto su via Principessa di Piemonte nel comune di Taurianova (RC) e di un'area interclusa, non accessibile se non per il tramite di proprietà private, su cui è presente un rudere collabente e abbandonato e pieno di rovi.

Prezzo a base d'asta _____ € 1.300,00 (milletrecento/00)

LOTTO n. 14:

Piena proprietà di un terreno libero da manufatti di estensione pari a 190 mq, di forma triangolare, ubicato nel comune di Taurianova (RC) in prossimità della linea ferrata delle Ferrovie della Calabria Srl (ex Ferrovie Calabro Lucane) all'altezza di via II circonvallazione. Il

terreno si presenta privo di recinzione ed occupato da erbacce e rovi.

Dal punto di vista urbanistico ricade in ambito agricolo-produttiva (Zona omogenea E1) del vigente strumento urbanistico comunale, nonché nella fascia di rispetto di almeno 30 metri dalla linea ferrata, entro cui, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980, vige l'inedificabilità assoluta.

Prezzo a base d'asta _____ € 600,00 (seicento/00)

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto, di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente ai quesiti formulati dal Giudice.

Gioia Tauro, 08 giugno 2023

Il CTU

