

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**procedura esecutiva n° 46/2022**

FASCICOLO RELATIVO AL **LOTTO n. 3** DI VENDITA

**01 - Descrizione**

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

Trattasi di un Deposito/Garage con accesso dotato di serranda avvolgibile di superficie pari a 19 mq (superficie catastale).

**02 – Identificazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Taurianova (RC), la sopradescritta unità immobiliare è censita al foglio 57, particella 519, subalterno 7 – Rendita 29,44 Euro - Via Sant' Agostino, Piano S1 – Categoria C06 – Classe 01 – Consistenza 19 mq. *(vedi Allegati 1, 2, 3 e 4)*

**03 – Parti comuni e servitù**

Non vi sono parti comuni, né servitù.

**04 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Nel ventennio antecedente il 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)

**05 – Provenienza del bene**

L'unità immobiliare è stata costruita dall'intestatario su terreno di sua proprietà per averlo acquistato con 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. *(vedi Allegato 5)*

**06 – Diritto a vendere**

100% della piena proprietà.

**07 – Stato di possesso ed accessibilità**

L'immobile non è attualmente in possesso dell'esecutato ed intestatario/proprietario del bene, ma di un altro soggetto che dichiara di possederlo in modo continuo, pacifico ed ininterrotto da vent'anni.

**08 – Confini**

L'immobile confina a Nord/Ovest con la via Sant'Agostino, a Sud/Ovest con vano scala condominiale, a Sud/Est e Nord/Est con l'unità immobiliare sub 6 dello stesso stabile.

**09– Conformità Catastale**

Le informazioni reperite al Catasto sono coerenti con lo stato di fatto.

**10– Conformità Urbanistica ed Edilizia**

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito con Concessione Edilizia prot. n. 14545 del 24/03/1981, Pratica Edilizia n. 144 del 1980. *(vedi Allegato 6)*

Lo stato di fatto *(vedi Allegato 3)* è difforme alla planimetria di progetto allegata a corredo del sopradetto titolo autorizzativo *(vedi Allegato 7)*, in quanto, nel corso degli anni, il piano seminterrato, originariamente un unico vano privo di alcuna tramezzatura, di consistenza pari all'intera superficie coperta costruita, è stato frazionato, così generando l'attuale consistenza, coincidente con quella catastale.

Tale difformità può essere sanata mediante SCIA in Sanatoria.

**10 – Conformità degli Impianti**

Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti.

**11 – Certificazione energetica**

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

### **12 - Tipologia costruttiva**

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato con strutture in c.a. intelaiate e solai in latero cemento.

### **13 - Stato manutentivo e qualità delle finiture**

L'unità immobiliare si presenta in stato di trascuratezza. È rifinita con pavimento in cemento industriale di colore grigio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di bianco, impianto elettrico e d'illuminazione realizzati sotto traccia. *(vedi allegato 11)*

### **14 – Consistenza commerciale**

Sulla scorta delle planimetrie catastali, la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** è risultata pari a 19 mq.

### **15 – Valutazione**

La stima del “*più probabile valore di mercato*” dell'immobile in esame è stata condotta per confronto con altri beni immobili della stessa tipologia, apportando le opportune correzioni sulla base del reale stato manutentivo e di completamento edilizio, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che, singolarmente prese, condizionano il valore immobiliare in aumento o in diminuzione, rispetto a quello di confronto, certamente riferito ad uno stato manutentivo di tipo ordinario di media qualità.

Il valore di riferimento è stato cercato tra le seguenti pubblicazioni, riferite al secondo semestre del 2022:

- Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari); *(vedi allegato 8)*
- Banca dati del Borsino Immobiliare, (ovvero società di servizi e quotazioni immobiliari); *(vedi allegato 9)*
- Annunci immobiliari pubblicati da agenzie e privati su riviste e portali web dedicati; *(vedi allegato 10)*

Secondo tali fonti il Valore Unitario Medio della tipologia Magazzini (deposito), in normali condizioni manutentive, sarebbe prossimo a circa **495 €/mq** [= 1/3 di (505,00+410,00+571,00)].

Quindi, nel caso specifico, tenuto conto del reale stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, tale valore può essere decurtato di circa un 15%, così determinando il "più probabile valore di mercato" prossimo a circa:

**VUF**  
(Valore Unitario Finale) → **421,00 Euro/mq**

Avendo l'immobile una superficie commerciale vendibile paria circa 19 mq, allora il suo più probabile valore di mercato, potrebbe essere:

$$V_n = VUF \times 19 \text{ mq} = 421,00 \text{ Euro/mq} \times 19 \text{ mq} \approx \mathbf{8.000,00 \text{ Euro}}$$

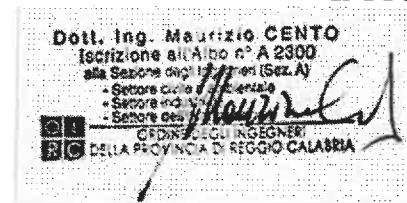
che si ritiene, ai fini della procedura esecutiva, di abbattere di circa il 15 %, sia per la necessità di intervenire con una SCIA in sanatoria, sia per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

**Valore di stima**  
**7.000,00 Euro**

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

Gioia Tauro, 08 giugno 2023

Il CTU



**ALLEGATI:**

Allegato 1 – Estratto della mappa catastale;

Allegato 2 – Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 3 – Planimetria catastale;

Allegato 4 – Visura catastale;

Allegato 5 – Atto di provenienza;

Allegato 6 – Titolo autorizzativo;

Allegato 7 – Planimetria di progetto;

Allegato 8 – Valutazioni OMI;

Allegato 9 – Valutazioni Borsino Immobiliare;

Allegato 10 – Selezione Annunci immobiliari;

Allegato 11 – Rilievo fotografico;

N=-87400

Allegato 1

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

Vis. tel. (0.90 euro)



E=-35200

1 Particella: 361

Comune: (RC) TAURIANOVA  
Foglio: 57

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

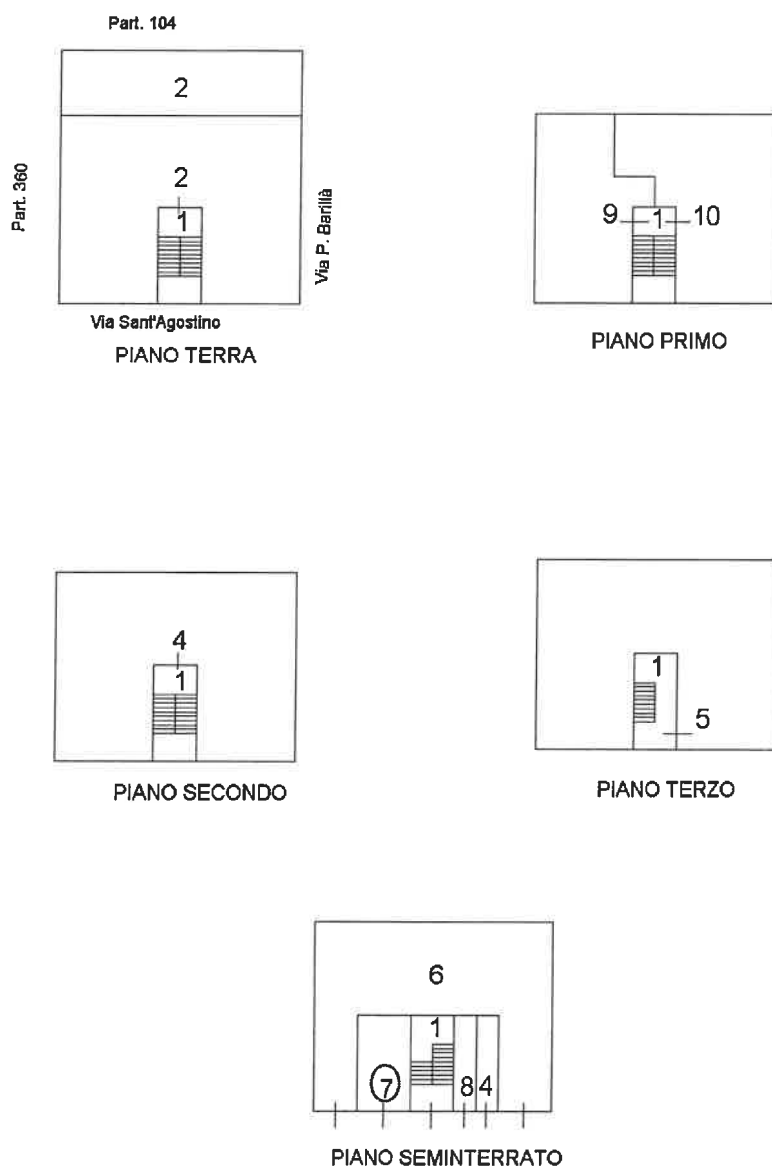
3-Mag-2023 8:22:38

Protocollo pratica T11148/2023

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI** Allegato 2  
Ufficio Provinciale di  
**Reggio Calabria**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
**Tigani Domenico**  
Iscritto all'albo:  
**Ingegneri**  
Prov. Reggio Calabria n. 02862

Comune di **Taurianova** Protocollo n. RC0363282 del 02/12/2011  
Sezione: Foglio: **57** Particella: **519** Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni **Scala 1 : 500**



Nord

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di TAURIANOVA(L063) - < Foglio 57 Particella 519 >

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

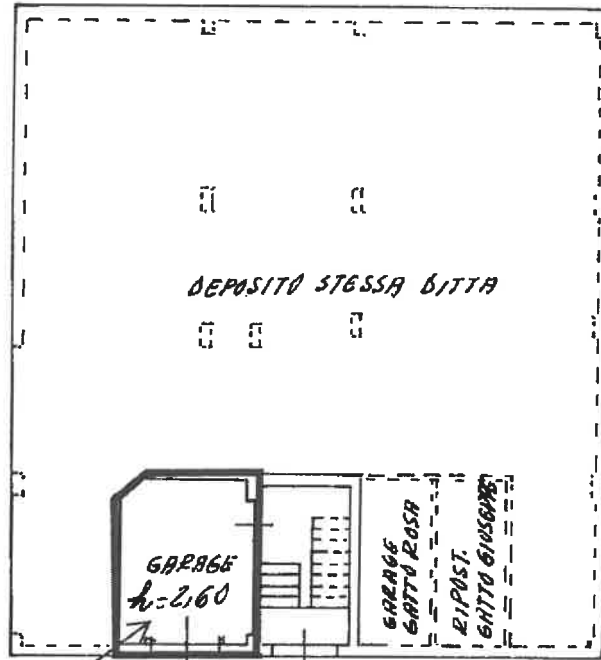
Planimetria di u.i.u. in Comune di TAURIANOVA via SANT'AGOSTINO civ. ....

PIANO SEMINTERRATO

SUOLO LIBERO EREDI ALESSI

FABBRICATO GATTO VINCENZO

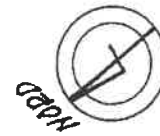
VIA P. BARILLA'



Sub. 7

VIA SANT'AGOSTINO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Plan 01  
Causale Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di TAURIANOVA (L.063) - < Foglio 57 - Particella 519 - Subalterno 7 >  
VIA SANT'AGOSTINO Piano S1

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti  
Denuncia di variazione

Compilata da INGEGNERE MORRITO  
GIORGIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/01/1993 - Data: 02/05/2023 - n. T170281 - Richiedente: CNTMRZ72A22F537M  
Totale schede catastali di acquisizione: 4 (210x297) al 1° foglio del piano di particelle: A4 (210x297)  
F. 519 della provincia di REGGIO CALABRIA  
n. 519 sub. 7  
data 21-12-1992 Firma [signature]



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2023**

**Dati identificativi:** Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 519 Subalterno 7

Busta mod.58: 13016

**Classamento:**

Rendita: Euro 29,44

Rendita: Lire 57.000

Categoria C/6<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 19 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA SANT' AGOSTINO Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 19 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 04/01/1993 in atti dal 24/06/1997 CLASSAMENTO DEL 23/06/97 (n. 15.1/1993)

---

> **Dati identificativi**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 519 Subalterno 7

Partita: 1001517

COSTITUZIONE del 04/01/1993 in atti dal 01/02/1993  
(n. 15.1/1993)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 519

---

> **Indirizzo**

VIA SANT' AGOSTINO Piano S1

COSTITUZIONE del 04/01/1993 in atti dal 01/02/1993  
(n. 15.1/1993)

---

Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/05/2023  
Ora: 15:51:09  
Numero Pratica: T284311/2023  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 29,44  
Rendita: Lire 57.000  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 19 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 04/01/1993 in atti dal 24/06/1997  
CLASSAMENTO DEL 23/06/97 (n. 15.1/1993)

> **Dati di superficie**

Totale: 19 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
04/01/1993, prot. n. 15

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.

nato a TAURIANOVA (RC,  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 04/01/1993 in atti dal  
01/02/1993 (n. 15.1/1993)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

All'albo dal 24-3 all'8-4-1981

Allegato 6  
**COMUNE DI TAURIANOVA**

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PRATICA EDILIZIA N. 144  
ANNO 1980

Prot. n. 14545

li 24 Marzo 1981

## CONCESSIONE

(1) EDILIZIA -

### IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata dal Sig. \_\_\_\_\_

residente in Taurianova via Berillà n. \_\_\_\_\_  
in data 16.12.1980 protocollo n. 14545 con gli elaborati di progetti allegati  
per la esecuzione di costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori  
terra più seminterrato e sottotetto. -

piani 3 vani 12 utili 12 accessori 14  
destinazione abitazione piano 1° e 2°, seminterrato garage e deposito e servizi vari  
al sottotetto -  
ubicato in Taurianova via Berillà e S. Agostino. -

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio / col n. / di mq. /

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di /  
proprietario -

come risulta dalla documentazione esibita //

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile	mq. 236,60
- Altezza massima	ml. 10,10
- Volume	mc. 2836,00
- Arretramento dal ciglio stradale	ml. /
- Arretramento dai confini interni di proprietà	ml. 5,00

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.

Allegato 6

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 18.12.1980  
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T. U. delle leggi Sanitarie 27  
1934, n. 1265;

Veduto il benessere in data (1) 18.2.1981 n. 800 del G.C.  
R.C. e pervenuto a questo Ufficio in data 23.2.1981 -

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione ~~non ricade~~ nel caso di concessione gratuita;

Vista la convenzione atto unilaterale d'obbligo registrat. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_ e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ art. \_\_\_\_\_

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) ammontano a £.1.304.435

opere di urbaniz. primarie e £.1.064.975 per opere di urbaniz. secondarie

lo stesso ha versato le prime rate delle suddette somme per l'importo \*

£. 592.353, la somma restante di £. 1.777.057 viene così suddivisa: \*

atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro //

di beneficia dell'esonero - della riduzione // % del contributo commisurato al costo di costruzione;

abilito quindi tale contributo nella misura di Lire 6.722.427 corrispondente al 100 %

sto di costruzione \_\_\_\_\_

\* rate di £. 592.353 in data 24.9.1981 -

\* " " " 592.353 in data 24.3.1982 -

\* " " " 592.353 in data 24.9.1982 -

**C O N C E D E**

al Sig. G \_\_\_\_\_

per le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti  
riservati:

inizio lavori: entro un anno data rilascio \_\_\_\_\_;

termine di ultimazione: entro tre anni data rilascio \_\_\_\_\_;

versamento al Comune del contributo di L. 9.091.837 ~~per~~ (3) \_\_\_\_\_;

costo di costruzione £. 6.722.427 così suddiviso:

1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zone sismiche (Legge 2 febbraio 1974,  
altra autorizzazione particolare.

2) Sono stati determinati in L. \_\_\_\_\_ versate con \_\_\_\_\_ ovvero sono stati assunti mediante esecuzione diretta  
per da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

## Allegato 6

L. 2.240.809 ..... entro il rilascio della concessione;

L. 2.240.809 ..... entro ~~12~~ 12 mesi della data rilascio;

L. 2.240.809 ..... entro ~~12~~ l'ultimazione dei lavori ;

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazioni per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A., conformemente alla clausola 3° della presente concessione,

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi

## Allegato 6

pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e nere per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve essere presentato al Comune il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

IL SINDACO

Publicato all'albo pretorio per giorni 15 consecutivi dal 24/03 allo  
08/04/1981 senza opposizioni.

Visto : Il Segretario Generale

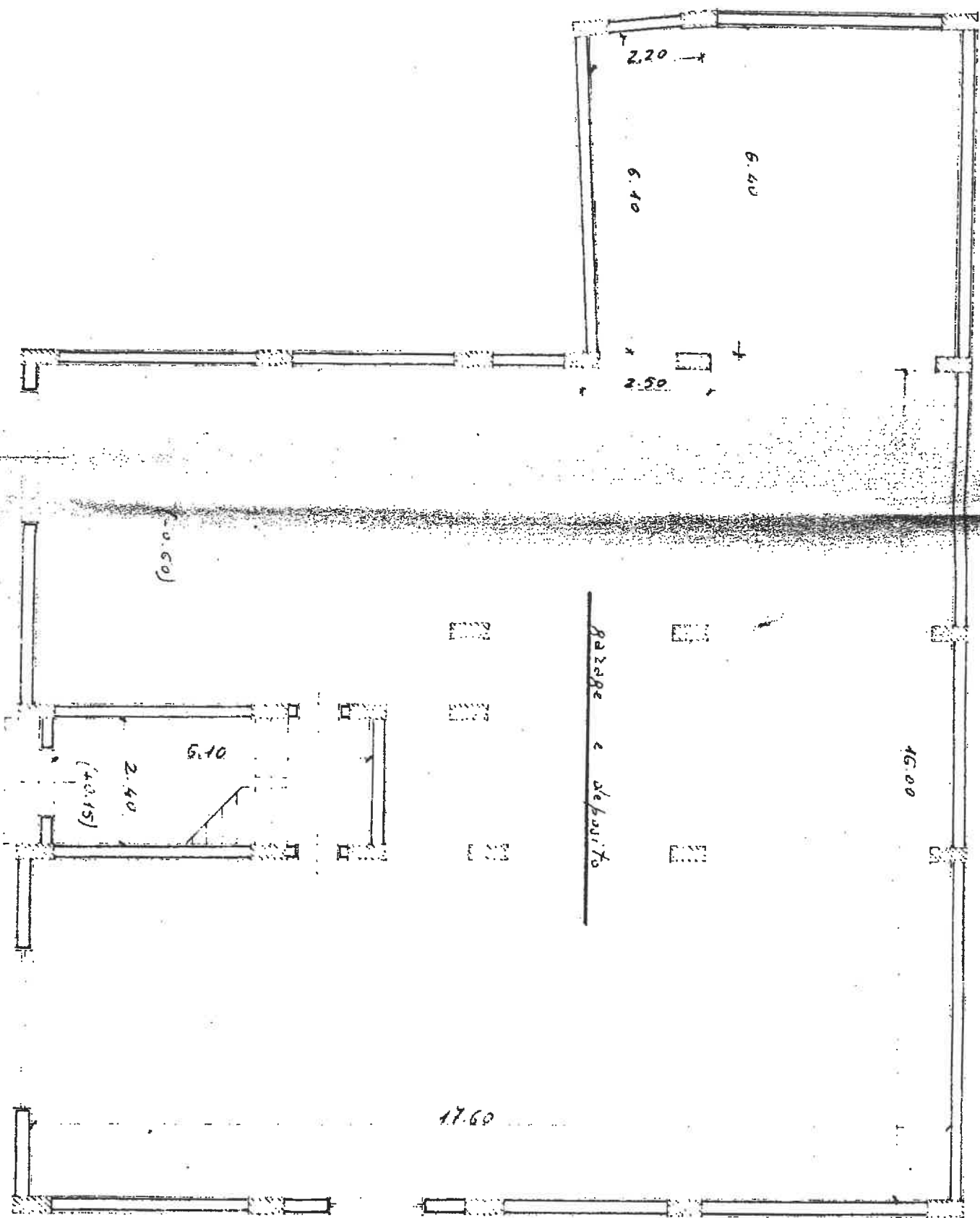
Il Messo Comunale

### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Tor dichiara di avere  
notificato la presente concessione al Sig. \_\_\_\_\_  
segnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ li 24. 3. 1981

Il Messo Notificatore



Pianta seminterrato 1:100

Allegato 11





Allegato 11

