

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

FASCICOLO RELATIVO AL **LOTTO n. 5** DI VENDITA

**01 - Descrizione**

Piena proprietà di una unità immobiliare di tipo residenziale posto 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.

**02 – Identificazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Taurianova (RC), le sopradette unità immobiliari sono censite come segue:

- L'appartamento: è censito al foglio 57, particella 77, subalterno 2 – Via San Matteo - Piano 1 – Categoria A03 – Classe 01 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 201,68 Euro; (*vedi Allegati 1, 2*)

**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 pervenuta 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. *(vedi Allegato 3)*

**06 – Diritto a vendere**

100% della piena proprietà.

**07 – Stato di possesso ed accessibilità**

L'immobile è in possesso del figlio della proprietaria esecutata che lo abita con moglie e figli.

**08 – Confini**

L'immobile è libero su 4 lati e si affaccia a Sud/Ovest sulla via San Matteo e sugli altri lati sulle corti del piano terra.

**09– Conformità Catastale**

Al Catasto non è risultata presente la planimetria catastale, che, pertanto, deve essere depositata.

**10– Conformità Urbanistica ed Edilizia**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in questione è stato edificato con un "Nulla Osta all'inizio dei lavori" rilasciato dal sindaco il 23/8/1962. *(vedi Allegato 4)*

La Planimetria *(vedi Allegato 5)* a corredo del sopradetto atto autorizzativo non è conforme allo stato di fatto rilevato *(vedi Allegato 6)*.

Le difformità riscontrabili dalla sovrapposizione *(vedi Allegato 7)* del rilievo dello stato reale con la planimetria di progetto sono:

- Abolizione della scala esterna che conduceva al piano primo e costruzione di un ampliamento fuori sagoma per realizzazione di un vano scala, un nuovo ingresso con ripostiglio e un vano lavanderia;
- restringimento del balcone fronte strada;
- chiusura di una porta finestra fronte strada;

- apertura di una nuova finestra sul lato nord/ovest;
- nuova disposizione della tramezzatura e una conseguente distribuzione interna diversa da quella legittima.

Probabilmente tali difformità sono oggetto della domanda di condono ai sensi della legge 47/85, presentata il 27/03/1986 (*vedi Allegato 8*) e rintracciata presso l'archivio comunale priva di qualsiasi documentazione dalla quale sia possibile comprendere la natura del condono e senza la quale non è possibile istruire la pratica per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Come comunicato dall'ufficio comunale alla ditta intestataria della domanda di condono con nota del 28/6/1988, prot. 5829 (*vedi Allegato 9*), la pratica è manchevole della seguente documentazione:

- documentazione fotografica;
- perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- certificato di idoneità statica;
- prova dell'accatastamento;
- progetto architettonico;
- atto notorio attestante l'epoca dell'abuso;
- atto di proprietà;
- planimetria catastale;

Ne deriva che la sanatoria dell'unità immobiliare in questione è possibile affrontando il costo derivante dall'onorario tecnico professionale necessario per produrre la documentazione mancante e dal saldo dell'oblazione, comprensivo di interessi, che sarà determinata al termine dell'istruttoria della pratica.

Tale costo può essere valutato in circa 8.000,00 Euro

#### **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 muratura ordinaria.

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

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo ed è rifinita con materiali di media qualità. Nel dettaglio si riferisce che: *(vedi allegato 13)*

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate di vario colore;
- il soffitto risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco;
- i pavimenti dell'intero appartamento sono in marmo di colore chiaro, completi di battiscopa coordinato;
- i bagni sono completi di tutti i sanitari e sono rivestiti con in piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m;
- gli infissi sono in legno con vetro singolo, posti su soglie di travertino e completi di avvolgibili in pvc;
- le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso sul vano scala non è del tipo blindato;
- l'impianto elettrico e d'illuminazione, sono realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti);
- l'impianto idrico e di scarico interamente realizzati sottotraccia e completi di tutti gli accessori;
- l'impianto citofonico e telefonico realizzati sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia, completo di termosifoni in alluminio distribuiti nei diversi ambienti alimentato da caldaia a metano e stufa a pellet disposta in cucina;
- le camere da letto sono dotate di impianto di condizionamento dell'aria.

#### 14 – Consistenza commerciale

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, facendo riferimento ai criteri di ponderazione delle superfici e del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, è possibile ricavare la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** dell'immobile nel suo stato legittimo possibile, coincidente con lo stato reale una volta ottenuto il permesso di costruire in sanatoria a seguito della definizione della pratica di condono già presentata. Pertanto:

Parte dell'immobile	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie Ponderata (mq)
Superficie lorda tamponata	143	1	143
Balcone	9,50	0,25	2,4
<b>Totale SCV ≈</b>			<b>145,4</b>

#### 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 10)*
- Banca dati del Borsino Immobiliare, (ovvero società di servizi e quotazioni immobiliari); *(vedi allegato 11)*
- Annunci immobiliari pubblicati da agenzie e privati su riviste e portali web dedicati; *(vedi allegato 12)*

Secondo tali fonti il Valore Unitario dell'immobile oggetto di stima, nelle condizioni assolutamente buone in cui si trova, qualora fosse portato allo stato legittimo, sarebbe prossimo al valore medio delle pubblicazioni consultate.

Quindi, nel caso specifico, è possibile fissare il "più probabile valore di mercato" intorno al valore di:

**VUF**  
(Valore Unitario Finale) → **628,00 Euro/mq**

Avendo l'immobile una superficie commerciale vendibile paria circa 159,50 mq, allora il suo più probabile valore di mercato, potrebbe essere:

$$V_n = VUF \times 145,4 \text{ mq} = 628,00 \text{ Euro/mq} \times 145,4 \text{ mq} \approx \mathbf{91.300,00 \text{ Euro}}$$

Che, ai fini della procedura esecutiva, si ritiene debba essere abbattuto di circa il 10%, per assenza di garanzia per vizi occulti ed ancora decurtato ulteriormente del costo necessario per condurre l'immobile allo stato legittimo e che, precedentemente è stato valutato in circa 8.000,00 Euro, così determinando il seguente Valore di Stima:

**Valore di stima**  
**74.000,00 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

Dott. Ing. Maurizio CENTO  
Iscrizione all'Albo n° A 2300  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Sezione civile  
- Sezione penale  
- Sezione di diritto  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

**ALLEGATI:**

Allegato 1 – Estratto della mappa catastale;

Allegato 2 – Visura Catastale;

Allegato 3 – Atto di provenienza;

Allegato 4 – Titolo autorizzativo;

Allegato 5 – Planimetria di progetto;

Allegato 6 – Planimetria dello stato reale;

Allegato 7 – Sovrapposizione dello stato reale e lo stato legittimo;

Allegato 8 – Modello 47/85- R della pratica di condono;

Allegato 9 – Lettera di richiesta documentazione;

Allegato 10 – Valutazioni OMI;

Allegato 11 – Valutazioni Borsino immobiliare;

Allegato 12 – Selezione Annunci immobiliari;

Allegato 13 – Rilievo fotografico;

N=87500

# Allegato 1

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

Vis. tel (0.90 euro)

E=35400

I Particella: 77





Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023**

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

Foglio 57 Particella 77 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: Euro 201,68

Rendita: Lire 390.500

Categoria A/3<sup>9)</sup>, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

**Indirizzo:** VIA SAN MATTEO Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 126 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 125 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 17/06/1999 in atti dal 22/06/1999 CLASSAMENTO DEL 20/02/99 P.S.R.A. 1998/99 (n. 851.1/1999)

---

> **Dati identificativi**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 77 Subalterno 2

Partita: 5036

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 77

---

> **Indirizzo**

VIA SAN MATTEO Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/06/2023  
Ora: 07:25:19  
Numero Pratica: T16563/2023  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 201,68  
Rendita: Lire 390.500  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 17/06/1999 in atti dal 22/06/1999  
CLASSAMENTO DEL 20/02/99 P.S.R.A. 1998/99 (n.  
851.1/1999)

> **Dati di superficie**

Totale: 126 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 125 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
01/01/0001, prot. n. L0184835

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

> **1. I**

ne<sup>1</sup> .....  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Allegato 4  
**COMUNE DI TAURIANOVA**  
**UFFICIO TECNICO**

**IL SINDACO**

VISTO l'avviso in data 11/7/62 col quale Sig. \_\_\_\_\_

preannunzia l'esecuzione dei lavori di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ di un \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_  
sita in \_\_\_\_\_ del Rione \_\_\_\_\_

VISTO il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria  
N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Accertato con visita sopralluogo che l'ubicazione del fabbricato quanto a  
larghezze stradali e a spazi d'isolamento circostanti, non contravviene alle  
vigenti disposizioni di legge;

Sentito il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 2.9.62

Dichiara che il progetto redatto dal Sig. \_\_\_\_\_  
è meritevole di approvazione, e che i lavori stessi saranno diretti dal  
\_\_\_\_\_

**NULLA OSTA**

all'inizio dei lavori di cui sopra con l'obbligo di osservare, all'atto esecutivo,  
tutte le norme di legge vigenti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*Tempo assegnato per l'esecuzione dei lavori:*

Inizio lavori \_\_\_\_\_

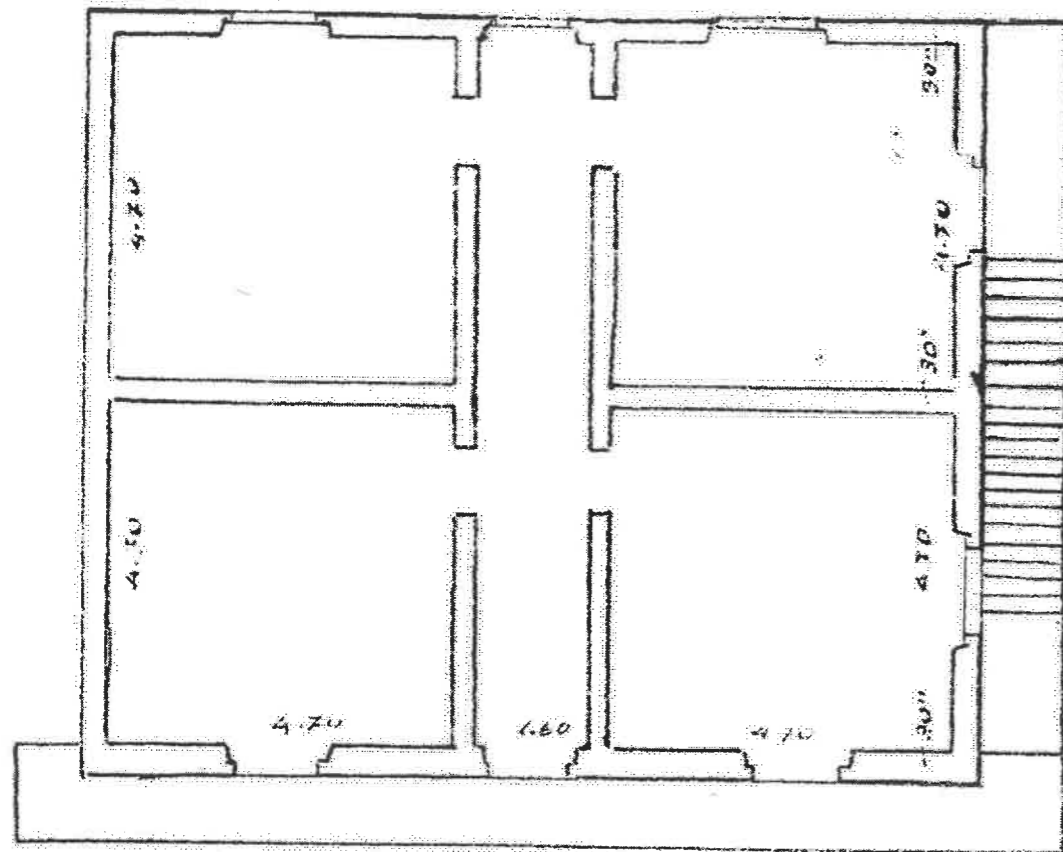
Ultimazione lavori 31.12.62

Taurianova, li 23 AGO 1962

IL SINDACO  
\_\_\_\_\_

N. B. — Il presente nulla osta, unitamente al progetto debitamente vistato, deve essere  
costantemente tenuto nel cantiere per presentarlo ad ogni richiesta dei Funzionari o degli Agenti  
Municipali.

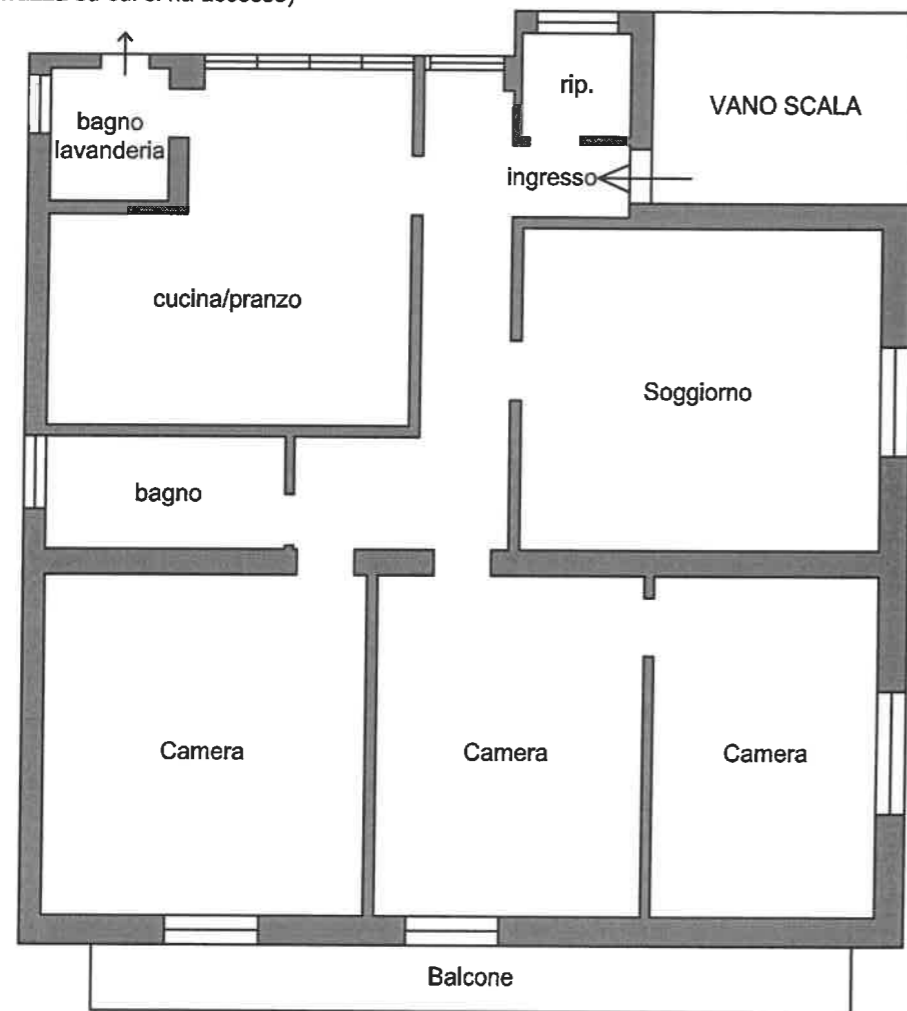
PLANIMETRIA DI PROGETTO  
(Scala 1:100)



# Allegato 6

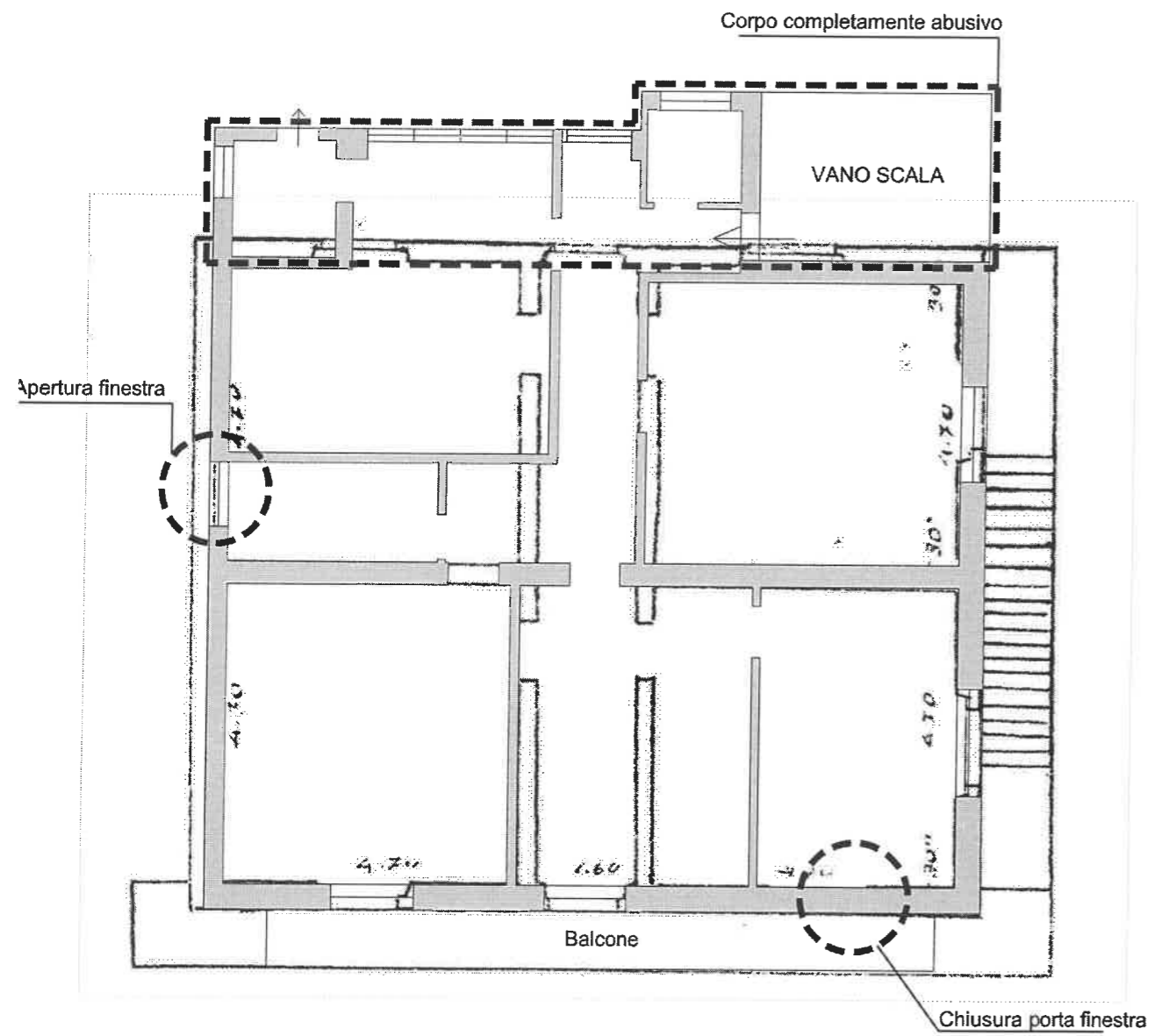
## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO (Scala 1:100)

Altra unità immobiliare di altra ditta  
(terrazza su cui si ha accesso)



## Allegato 7

SOVRAPPOSIZIONE TRA LO STATO LEGITTIMO E LO STATO REALE  
(Scala 1:100)



**NB:** E' evidente la presenza di un corpo completamente abusivo di dimensioni superiori a 16,44 mq, il restringimento del balcone, la chiusura di una porta finestra, l'apertura di una nuova finestra, una nuova disposizione della tramezzatura e una conseguente distribuzione interna diversa da quella legittima.



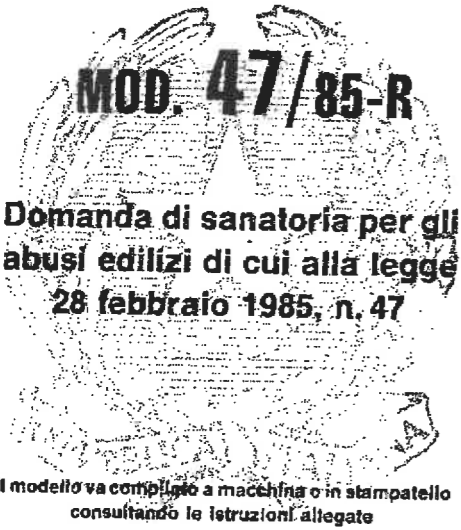
Al Signor Sindaco del Comune di

TAURIANOVA

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	<u>05/05/1986</u>
---	----------------	-------------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE _____			
NOME _____			
NUMERO DI CODICE FISCALE _____			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA _____		<u>RC</u>	
		C.A.P.	
		<u>89129</u>	
NATURA GIURIDICA <input checked="" type="checkbox"/>			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
		<u>2</u>	<u>2</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
			<u>RC</u>
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
<u>3</u>			
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	<u>1</u>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>		<u>16,44</u>	<u>1</u>
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>		<u>16,44</u>	<u>1</u>
Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria						
Nello stesso comune 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> In altro comune 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/>						

Data

27-3-1986

Firma del richiedente \_\_\_\_\_



Allegato 9

COMUNE DI TAURIANOVA  
(Prov. di Reggio Calabria)

N. 5829 di Prot.

28.09.1983  
Il.....

Oggetto: Legge 28.02.1985, n. 47 - Domanda per gli abusi edilizi *pp. 322*

Raccomandata r.r.

Al Sig. ....

A seguito di istruttoria della pratica in oggetto, n. 5829 del. I. U. 26, si invita la S.v. ad integrare la documentazione con i seguenti elaborati:

- X documentazione fotografica;
- X perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- X certificato di idoneità statica;
- certificato di residenza;
- atto notorio, dichiarazione di aver acquistato o costruito l'opera per adibirla a prima abitazione, assumendo contemporaneamente l'impegno di abitarsela appena completata;
- copia ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare;
- dichiarazione dell'intendimento di advenire alla stipula della convenzione, Legge 29.01.1977, n. 10;
- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Ind. ed Art.;
- certificato attestante che l'attività propria dell'istante si svolge nei locali per i quali è stata avanzata domanda di condono;
- X prova dell'avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
- X progetto, (planimetrie, sezioni, calcolo superfici e volume);
- impegno a partecipare pro-quote agli oneri di urbanizzazione del comprensorio lottizzato;
- X sentenza del Tribunale su denuncia per la costruzione abusiva;
- X atto notorio giurato attestante il periodo di costruzione;
- X atto di proprietà del suolo o disponibilità dell'area;
- atto unilaterale di obbligo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della Legge 13.03.1982 n. 38;
- planimetria catastale con l'esatta ubicazione del fabbricato.
- progetto di adeguamento statico e firma di professionista abilit.;
- integrazione importo di oblazione o rate maturate;

IL CAPO UFFICIO TECNICO  
(geom. Filippo Romeo)

Il Sindaco  
(Marcello Romeo)









