

**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 23/2021.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003**

Comune di Rosarno, via Nazionale nord – unità immobiliare destinata ad abitazione, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 19 particelle 1440 sub.23.

**INDICE**

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere .....	2
02. Stato di possesso.....	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	2
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali .....	2
05. Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:.....	2
06. Spese di gestione o di manutenzione :.....	2
07. Identificazione catastale .....	2
08. Planimetria catastale e confini.....	2
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici .....	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	3
14. Documentazione fotografica.....	6
15. Allegati .....	7

**Descrizione:** *Unità immobiliare destinata ad abitazione, in Rosarno alla via Nazionale Sud, agibile previe opere di manutenzione straordinaria; di fatto unita ad altre unità immobiliari ma facilmente identificabile e divisibile con lavori edilizi. L'abitazione si trova al 3° piano fuori terra, di un fabbricato, a 4 p.f.t., in cui vi sono abusi edilizi condonabili, ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1440 sub.23, categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq.*

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad abitazione dove manca ogni accessorio che possa identificarla come tale: non sono presenti la cucina e i servizi, non ci sono gli impianti idrico-sanitari.

E' suddivisa in vani ma essi non hanno una specifica funzione. I pavimenti interni delle stanze e del disimpegno sono in marmo; il balcone ha i pavimenti in materiale ceramico ed è dotato di ringhiere di



protezione. Gli infissi sono in alluminio con tapparelle in pvc. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato.

Nell'appartamento si è riscontrata solo la presenza di elementi dell'impianto elettrico (interruttori, prese, apparecchi illuminanti).

L'unità immobiliare è raggiungibile dall'ingresso comune, da via Nazionale Sud, attraverso la scala comune identificata con il sub.12.

Trattasi di un appartamento non agibile che necessita di opere di manutenzione straordinaria. Esso risulta unito di fatto con porzione del bene comune identificato con il sub.12 e comunicante con il sub.10 e il sub.22.

L'appartamento è ripristinabile alla consistenza originaria mediante la realizzazione di opere di tramezzatura e chiusura vani porta.

1. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
2. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore.
3. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dagli atti non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene pignorato.
4. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dagli atti non risultano non risultano domande giudiziali relative al bene pignorato.
5. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** dagli atti non risultano non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.
6. **Spese di gestione o di manutenzione :** non risultano spese per gestione o manutenzione del fabbricato.
7. **Identificazione catastale:** Comune di Rosarno (RC).

Catasto Fabbricati – Foglio 19, particella 1440, sub. 23, categoria A/2, Abitazione, classe 1.

Consistenza 5 vani. Superficie Catastale 107 mq. Indirizzo: Via Nazionale Nord, n.436, piano 3, scala2.

8. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente sono allegate la planimetria catastale e la planimetria



attuale. L'immobile confina: a ovest con sub.12, a est con sub.10, a sud con sub.24 e a nord con sub.40-41-42.

9. **Conformità catastale:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.

11. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare è stato costruito in difformità alla Licenza Edilizia n.105/67 del 05.05.1968 rilasciata dal Comune di Rosarno. Per esso, il 31.12.1986, prat. num. 1046, è stata presentata domanda di Condono Edilizio per difformità non identifiabili in singole unità immobiliari. Per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria la domanda si deve perfezionare con la presentazione della documentazione mancante (piante quotate con calcolo delle superfici e dei volumi debitamente timbrate e firmate da tecnico abilitato ed altro) e il versamento di eventuale conguaglio in termini di Oblazione ed oneri Concessori.

Il costo complessivo per regolarizzare il fabbricato, e quindi anche le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è quantificabile in modo deterministico. E' stata stimata una diminuzione del valore dell'immobile, come percentuale sul valore che si attribuirebbe allo stesso in condizioni normali di vendita.

12. **Valutazione:**

**LOTTO 003** - diritto da vendere: piena proprietà. Abitazione appartenente a un fabbricato con abusi edilizi condonabili con la prat. num. 1046 del 31.12.1986..

### ***Superficie commerciale***

Si assume che la superficie commerciale è uguale alla superficie catastale: 107 mq.

#### **12.1. Criterio di stima**

Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie**



**commerciale** (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.).

E' stata svolta una indagine di mercato ricercando informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva ed epoca di edificazione.

Si sono altresì consultati:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- le banche dati presenti sul sito di aste giudiziarie di immobili.

Sono stati stabiliti tre parametri di confronto indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; essi sono:

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.
- c) la potenziale domanda di acquisto dell'immobile.

Il parametro posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il parametro edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare, ad esempio: epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, servizi ed impianti tecnologici.

La potenziale domanda di acquisto dell'immobile quantifica l'appetibilità dei probabili compratori nei confronti del bene.

## **12.2. Valore di stima dell'immobile pignorato**

### ***Caratteristiche dell'immobile.***



Immobile sito in Rosarno, via Nazionale Sud, zona di completamento dell'edificato.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: a 4 piani fuori terra con più unità immobiliari.

Livello: 3° piano (4° fuori terra).

Superficie commerciale: 107 mq.

Età della costruzione: >40 anni.

Qualità della costruzione: necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Stato di manutenzione: necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Libertà dell'immobile: non locato.

Rendita catastale: € 232,41.

Servizi e impianti individuali: impianti elettrico non funzionante.

Regolarità urbanistica: immobile appartenente a fabbricato con abusi edilizi, condonabili.

La stima, condizionata dalle condizioni dell'immobile, si basa sul valore di riferimento di una abitazione da ristrutturare, quotazione media di mercato: € 500,00 al mq.

***Determinazione del valore più probabile.***

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale	€ 500,00	X
Superficie commerciale	mq 107	=
Valore dell'immobile	€ 53.500,00	

Tale valore è ribassato di una percentuale pari al 60%, per la ridotta domanda potenziale dovuta a

- non poter risolvere la pratica di condono edilizio riguardante l'intero fabbricato in autonomia: doverlo fare unitamente ad altri proprietari comporterà maggiori difficoltà nel prendere decisioni; 15% +
- non poter effettuare subito i lavori di manutenzione straordinaria perché, se non si perfeziona il condono edilizio, l'immobile è abusivo. Ciò impedirà di 15% +



godere pienamente, nell'immediato, il bene acquistato;

- dover sostenere spese vive per: eventuali conguagli da versare, oneri di urbanizzazione e oblazione, onorari professionali, variazioni catastali e altre spese accessorie (diritti di segreteria, bolli, ecc.);

Totale percentuale da ribassare

30% +

60%

Totale decurtazione al valore dell'immobile calcolato in condizioni normali

di utilizzo:  $€ 53.500,00 \times (-60\%) = -€ 32.100,00$

Valore finale dell'immobile  $€ 53.500,00 - € 32.100,00 = € 21.400,00$

Pertanto, si attribuisce il

**Prezzo base d'asta**

**€ 21.400,00**

### 12.3. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

*Unità immobiliare destinata ad abitazione, in Rosarno alla via Nazionale Sud, agibile previe opere di manutenzione straordinaria; di fatto unita ad altre unità immobiliari ma facilmente identificabile e divisibile con lavori edilizi. L'abitazione si trova al 3° piano fuori terra, di un fabbricato, a 4 p.f.t., in cui vi sono abusi edilizi condonabili, ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1440 sub.23, categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq, è di **€ 21.400,00 (ventunomilaquattrocento/00)**.*

13. **Assoggettabilità ad IVA:** la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., art. 10 del D.P.R. 633/1972, comma 8bis.

14. **Documentazione fotografica:** si allegano n.5 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace



## 15. Allegati

- n° 5 fotografie
- ALL. 003\_1 mappa catastale
- ALL. 003\_2 elaborato planimetrico
- ALL. 003\_3 planimetria catastale
- ALL. 003\_4 planimetria stato di fatto
- ALL. 003\_5 visura storica catastale





LOTTO 003 – Ingresso scala comune



LOTTO 003 – Ingresso unità immobiliare







LOTTO 003 – Interno unità immobiliare. Sullo sfondo porta che comunica con il sub.10



LOTTO 003 – Interno vano dell'unità immobiliare





LOTTO 003 – Interno vano dell'unità immobiliare





22-Lug-2021 14:38:37  
Prot. n. T238651/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ROSARNO  
Foglio: 19

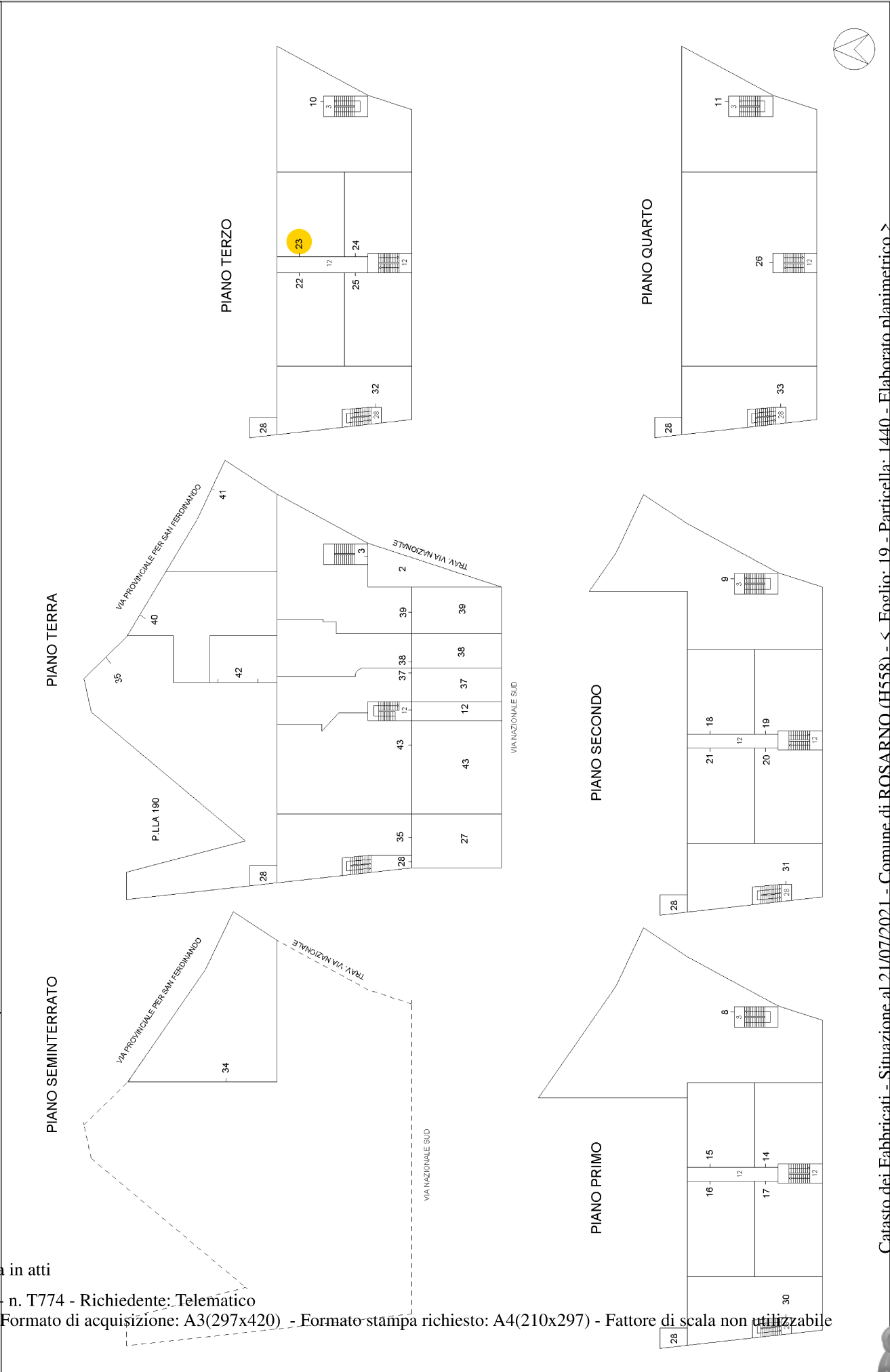
N=-73500

E=40000

Firmato Da: SURACE ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc65d6613914728bfc280fa0556ae6

1 Particella: 1440

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Reggio Calabria	N. 2030
Comune di Rosarno	Sezione:	Foglio: 19	Particella: 1440	del
Dimostrazione grafica dei subalberni		Pr. n. 08/04/2015	Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Reggio Calabria

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

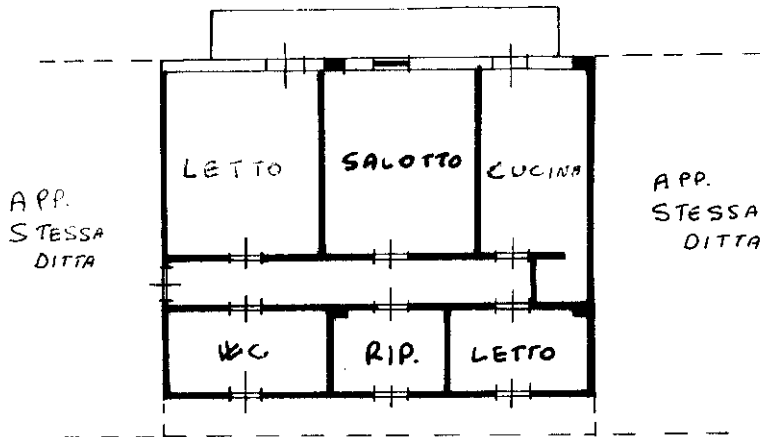
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**250**

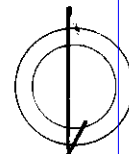
Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROSARNO** via **NAZIONALE** civ. **436**

**PIANO TERZO (H=3,00)**

CORTILE STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:200

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

Compilata dall' *[Redacted]*

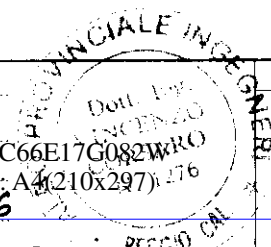
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/01/1994 - Data: 21/07/2021 - n. T1707 - Richiedente: SRCRCC66E17G082W

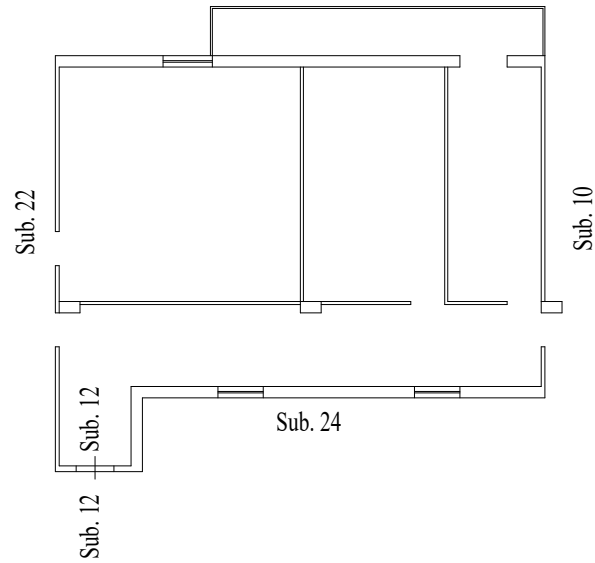
Totale schede di acquisizione: 19 - Formato stampo richiesto: A4 (210x297) - 176

F. **19**  
n. **1160** sub. **23**

della provincia di **REGGIO CAL.** n. **1276**  
data **20-11-1993** Firma *[Signature]*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2021 - Comune di ROSARNO (H558) - < Foglio: 19 - Particella: 1440 - Subalterno: 23 >  
Firmato DA: *[Redacted]* Serial#: 2bc65d6613914728bfc280fa0556ae6



Comune di Rosarno  
Foglio 19 particella 1440 sub.23

Planimetria stato di fatto      sc. 1:200



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROSARNO ( Codice: H558)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 23</b>

### INTESTATO

1	ARENA Biagio nato a ROSARNO il 28/12/1930	RNABGI30T28H558C*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1440	23			A/2	1	5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 103 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZIONALE NORD n. 436 piano: 3 scala: 2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 1440

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1440	23			A/2	1	5 vani		Euro 232,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RC0177474 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61673.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		, VIA NAZIONALE NORD n. 436 piano: 3 scala: 2;										

Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/07/2021 - Ora: 15.02.04 Segue

Visura n.: T250058 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1440	23			A/2	1	5 vani		Euro 232,41 L. 450.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/1994 in atti dal 07/01/1999 (n. 265.1/1994)
<b>Indirizzo</b>		, VIA NAZIONALE SUD n. 436 piano: 3 scala: 2;										
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		1001415		<b>Mod.58</b>		-		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1440	23								COSTITUZIONE del 13/01/1994 in atti dal 14/03/1994 (n. 265.3/1994)
<b>Indirizzo</b>		, VIA NAZIONALE SUD n. 436 piano: 3;										
<b>Utilità comuni:</b>		Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 1 Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 12										
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		1001415		<b>Mod.58</b>		17523		
<b>Annotazioni</b>		da verificare										

### Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 13/01/1994 protocollo n. RC0013959 in atti dal 27/01/2014 Sede: AFRICO Registrazione: Sede: RETTIFICA GIORNO DI NASCITA (n. 1140.1/2014)	

### Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 13/01/1994
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 13/01/1994 in atti dal 14/03/1994 Registrazione: (n. 265.3/1994)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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).