

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Rosarno, via Nazionale Nord – unità immobiliare destinata a magazzino, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 19 particelle 1440 sub.35.

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 :.....	3
07. Identificazione catastale	3
08. Planimetria catastale e confini.....	3
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	3
14. Documentazione fotografica.....	7
15. Allegati	8

Descrizione: *Magazzino con corte annessa, in Rosarno alla via Nazionale Nord, diviso internamente in 4 vani + servizi. L'unità immobiliare si trova a piano terra, di un fabbricato in cui vi sono abusi edilizi condonabili ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1440 sub.35, categoria C/2 classe 3, consistenza 144 mq, superficie catastale 226 mq.*

La planimetria dell'unità immobiliare, accatastata con categoria C2, comprende un locale magazzino avente superficie lorda di circa 160 mq, ubicato in un fabbricato a 4 piani fuori terra, con annessa corte di circa 650 mq. Il magazzino è la corte non sono comunicanti ed hanno accesso indipendente: il magazzino da via Nazionale Nord e la corte da via Spinoza.

Il magazzino di fatto si presenta con divisione interna diversa da quanto riportato nella planimetria



catastale: nella planimetria agli atti ha un unico vano, nello stato di fatto è divisa in 4 vani + servizi.

I pavimenti interni dei vani sono in materiale ceramico. Gli infissi e il portone di ingresso e la serranda sono in alluminio. Si è riscontrata la presenza impianto elettrico e idrico. Trattasi di locale dotato di finiture in buono stato.

Il magazzino è raggiungibile, con ingresso esclusivo, da via Nazionale Sud attraversando il sub.27.

La corte è un'area scoperta unita di fatto alla particella 190 del foglio 19. Da essa è agevolmente separabile mediante rilievo topografico e apposizione dei termini di confine.

E' protetta dall'esterno da un muro di recinzione in muratura, l'accesso è consentito tramite un cancello in ferro scorrevole che dà su via Spinoza. L'intera corte è pavimentata con pavimentazione in cemento.

1. **Diritto da vendere:** Piena proprietà dell'intero.
2. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore.
3. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dal certificato notarile risulta:

Iscrizione nn.00892/9971 del 18.07.1998 – IPOTECA VOLONTARIA –

concessione a garanzia di finanziamento del 17.07.1998, a rogito della]

Notaio in Palmi (RC), Rep. 24194, rinnovata l'11.07.2018 ai nn. 1262 rp. e 11437 rg.

per la complessiva somma di Lire 1.000.000.000 di cui Lire 550.000.000 capitale da restituire in 8 anni,

a favore: CREDITO ITALIANO SPA – Genova (GE) C.F. 00348170101 (domicilio eletto c/o filiale di Reggio Calabria)

contro: _____

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. 35, categoria C/2, classe 3. Consistenza 144 mq.
Superficie Catastale 226 mq. Indirizzo: Via Nazionale Nord, n.438, piano terra.
8. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente sono allegate la planimetria catastale e la planimetria attuale. L'immobile confina: a ovest con sub.28 e p.lla 2060, a est con sub.40-42-43, a sud con sub.27-37-43 e a nord con la particella 190 e via Spinoza.
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 004 - diritto da vendere: piena proprietà. Magazzino 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: 226 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: magazzino.

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

Livello: piano terra (1° fuori terra).

Superficie commerciale: 226 mq.

Età della costruzione: >40 anni.

Qualità della costruzione: buona.

Stato di manutenzione: buono.

Libertà dell'immobile: non locato.

Rendita catastale: € 223,11.

Servizi e impianti individuali: impianti elettrico e idrico-fognario.

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

La stima si basa sul valore di riferimento di una unità immobiliare adibita a magazzino in condizioni normali di utilizzo, quotazione media di mercato: € 450,00 al mq.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al mq commerciale	€ 450,00	X
Superficie commerciale	mq 226	=
Valore dell'immobile	€ 101.700,00	

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 godere pienamente, nell'immediato, il bene acquistato e dover attendere il perfezionamento del condono edilizio; 10% +
- 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.); 30% +
- dover riconfinare la corte che oggi si trova unita ad altra particella per mancata materializzazione dei confini; 5% =

Totale percentuale da ribassare 60%

Totale decurtazione al valore dell'immobile calcolato in condizioni normali

di utilizzo: € 101.700,00 X (- 60%) = - € 61.020,00

Valore finale dell'immobile € 101.700,00 - € 61.020,00 = € 40.680,00

Effettuati gli opportuni arrotondamenti, si attribuisce il

Prezzo base d'asta € 40.700,00

12.3. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato, identificato come **LOTTO 004**, *Magazzino con corte annessa, in Rosarno alla via Nazionale Nord, diviso internamente in 4 vani + servizi. L'unità immobiliare si trova a piano terra, di un fabbricato in cui vi sono abusi edilizi condonabili ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1440 sub.35, categoria C/2 classe 3, consistenza 144 mq, superficie catastale 226 mq, è di **€ 40.700,00 (quarantamilasettecento/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.4 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace



15. Allegati

- n° 4 fotografie
- ALL. 002_1 mappa catastale
- ALL. 002_2 elaborato planimetrico
- ALL. 002_3 planimetria catastale
- ALL. 002_4 planimetria stato di fatto
- ALL. 002_5 visura storica catastale





LOTTO 004 – Porta di ingresso



LOTTO 004 – Vista interna





LOTTO 004 – Vista interna



LOTTO 004 – Vista dall'alto della corte e indicazione della posizione della particella 190





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

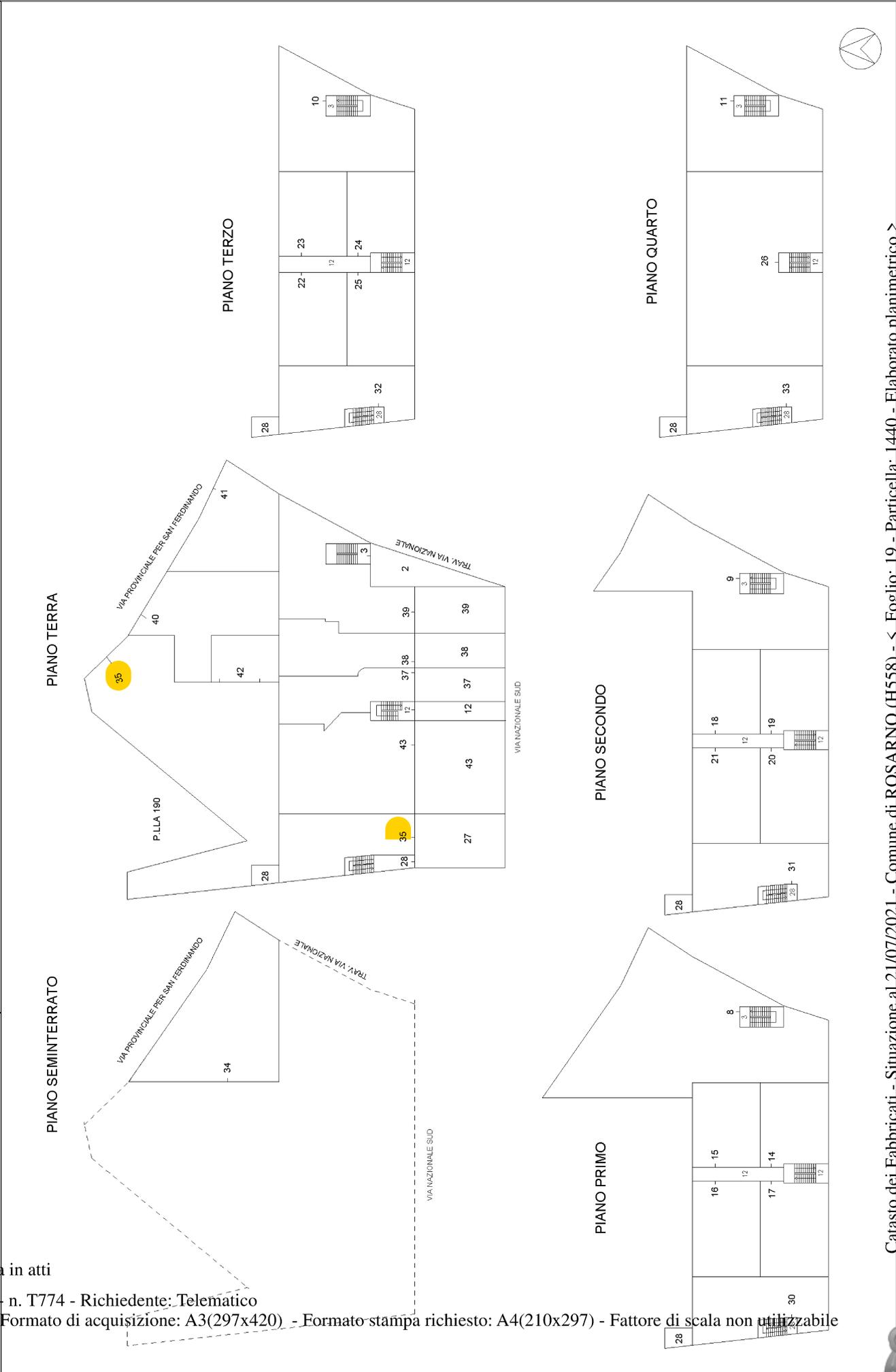
N=-73500

E=40000

Firmato Da: SURACE ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc65d6613914728befc280fa0556ae6

1 Particella: 1440

ELABORATO PLANIMETRICO	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
AGENZIA DELLE ENTRATE
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Reggio Calabria

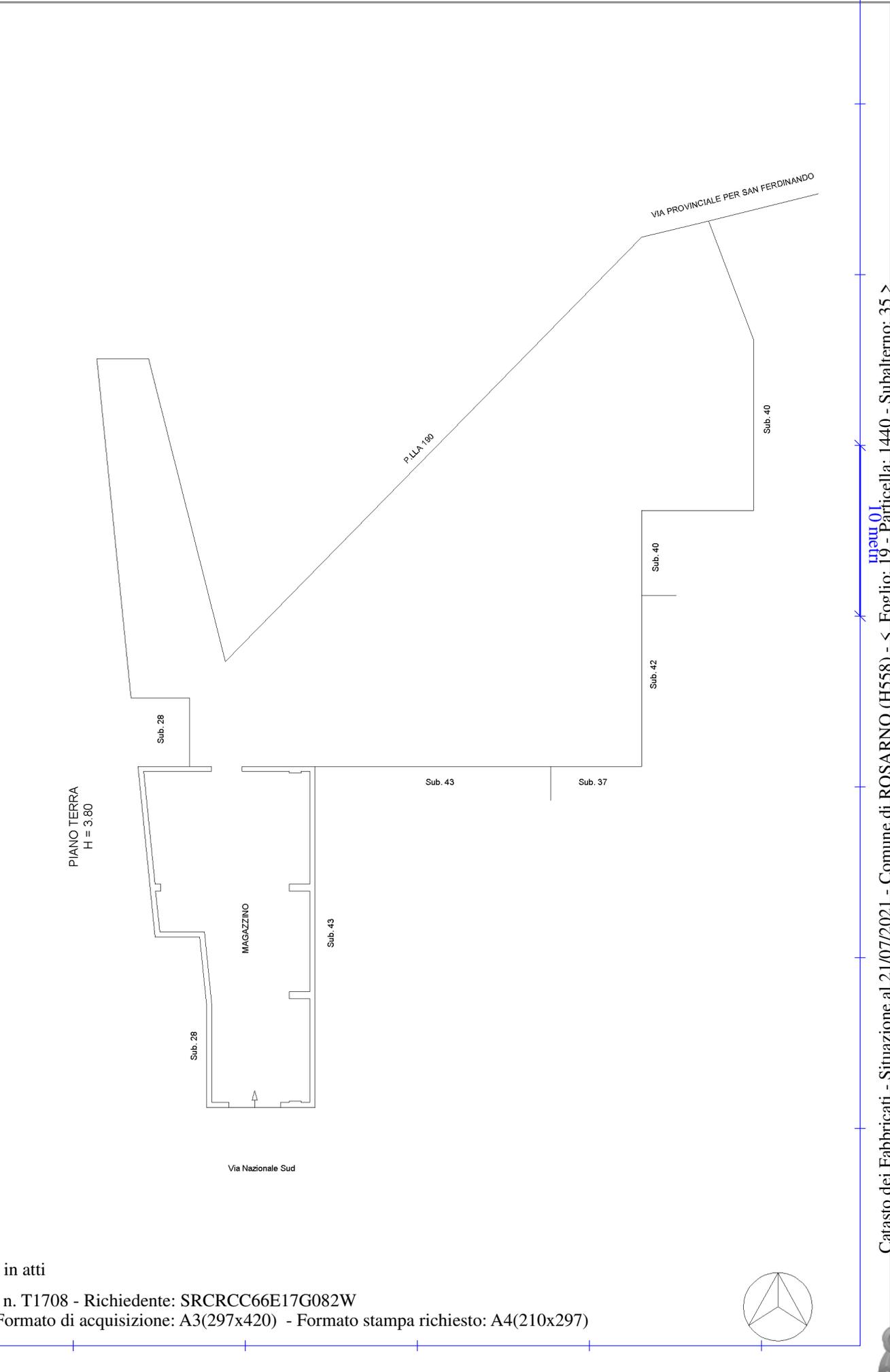
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 2030

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 1440
Subalterno: 35

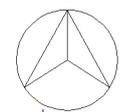
Dichiarazione protocollo n. RC0064331 del 25/03/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosarno
Via Nazionale Sud
civ. 438

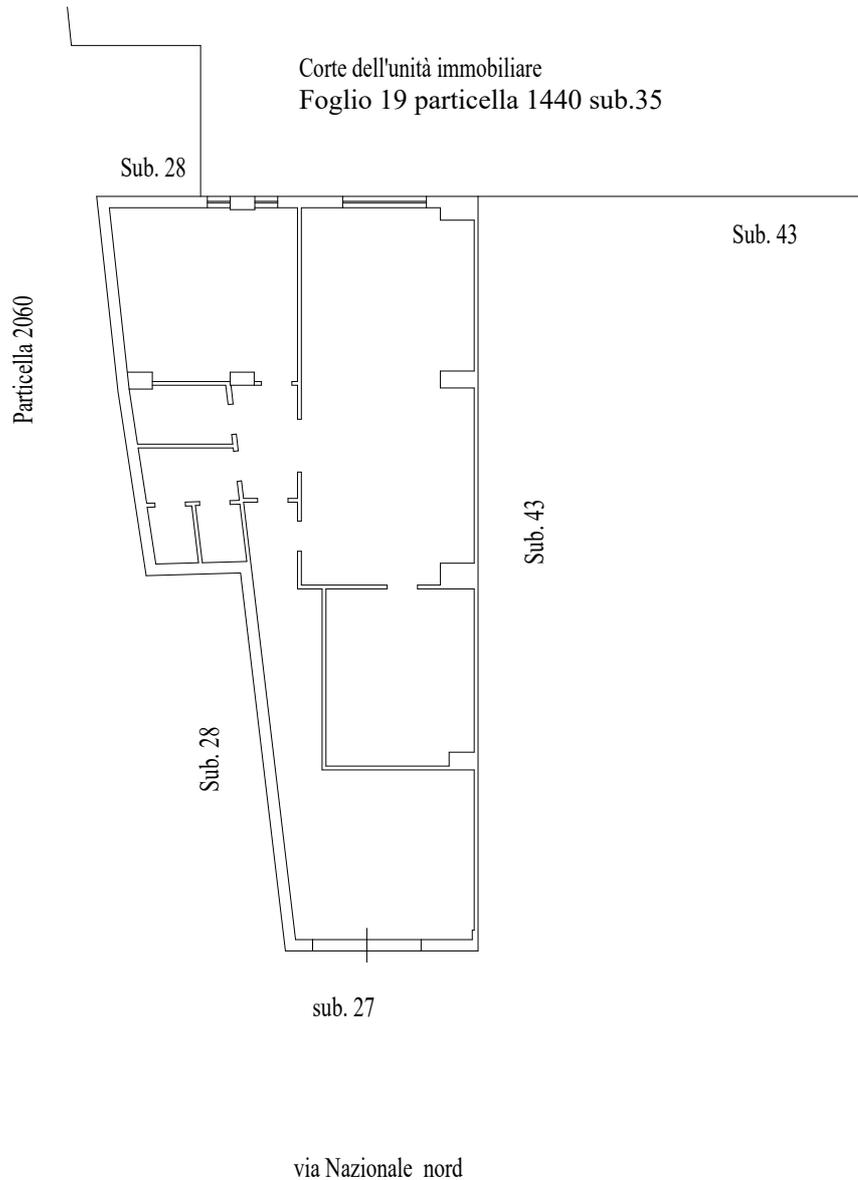
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

Scheda n. 1
Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti





Comune di Rosarno
Foglio 19 particella 1440 sub.35

Planimetria stato di fatto sc. 1:200



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/07/2021 - Ora: 14.56.28 Segue

Visura n.: T247387 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 35

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	35			C/2	3	144 m ²	Totale: 226 m ²	Euro 223,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA NAZIONALE NORD n. 438 piano: T;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

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	35			C/2	3	144 m ²		Euro 223,11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RC0177585 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61784.1/2015)
Indirizzo				, VIA NAZIONALE NORD n. 438 piano: T;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2021 - Ora: 14.56.28 Segue

Visura n.: T247387 Pag: 2

Visura storica per immobile

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2015

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	35			C/2	3	144 m ²		Euro 223,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2015 protocollo n. RC0024744 in atti dal 11/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5512.1/2015)
Indirizzo					, VIA NAZIONALE SUD n. 438 piano: T;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/2014

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	35			C/2	3	144 m ²		Euro 223,11	VARIAZIONE del 25/03/2014 protocollo n. RC0064331 in atti dal 25/03/2014 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 22411.1/2014)
Indirizzo					, VIA NAZIONALE SUD n. 438 piano: T;							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2010

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	35			C/2	3	144 m ²		Euro 223,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. RC0417375 in atti dal 21/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26456.1/2010)
Indirizzo					, VIA NAZIONALE SUD n. 440 piano: T;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/07/2021 - Ora: 14.56.28 Fine

Visura n.: T247387 Pag: 3

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2010

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	35			C/2	3	144 m ²		Euro 223,11	VARIAZIONE del 22/10/2010 protocollo n. RC0287936 in atti dal 22/10/2010 DIVISIONE- FUSIONE (n. 18988.1/2010)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SUD n. 440 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 22/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 13/01/1994
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 22/10/2010 protocollo n. RC0287936 in atti dal 22/10/2010 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE (n. 18988.1/2010)	

Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		RNABGI30T28H558C*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		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)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 19 particella 1440 subalterno 13
- foglio 19 particella 1440 subalterno 29

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria