

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 09/2020 R.G.Es. condotta da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento.....	1
03. Dati catastali attuali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	6
06. Suddivisione in lotti.....	8

Allegati:

- [REDACTED]
- n. 3 planimetrie;
- n. 1 scheda fotografica relativa ai sub 7 e 8 della part 475 del foglio 3 del Comune Sant'Eufemia d'A.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Sant'Eufemia d'Aspromonte il giorno 19 novembre 2020.

02. Pignoramento, notificato in data 31/01/2020

trascritto: il 12 febbraio 2020 ai numeri 2462 R.G./1932 R.P.

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, per la piena proprietà.

contro: [REDACTED]

per la piena proprietà.

unità neg.: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 1, part. 430.

Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 1, part. 426, 428, **429**, 431.

Catasto Terreni di Melicuccà, foglio 18, part. 381.

Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 3, part. 475 sub 4, 5, **7**, **8**, 11,



13.

Note:

- La particella 429, di centiare 20, regolarmente censita in catasto, non risulta inserita in mappa (vedi allegato 01 alla presente relazione).
- La particella 381 (ex 102, ex 90/b) del foglio 18 del Comune di Melicuccà è stata inserita in mappa in modo errato. Per chiarire quanto affermato si espone quanto segue:
 - dalla lettura dall'atto di vendita rogato dal notaio Domenico Pulejo da Palmi, repertorio n. 8017 del 24/03/1988, risulta che la originaria particella 90 del foglio 18 del Comune di Melicuccà è stata suddivisa e venduta a tre soggetti differenti;
 - con tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 302/87, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria in data 16/01/88 con il n. 2 ed allegato al sopra citato atto sotto la lettera "A", dalla particella 90 di are 14.90 sono state create la particella 90 ex 90/a di are 9.60, la particella 102 ex 90/b di are 3.30 e la particella 247 ex 90/c di are 2.00;
 - tutte e tre le nuove particelle sono state inserite nel vecchio foglio di mappa catastale, non ancora digitalizzato;
 - in fase di digitalizzazione delle mappe, verificato che i numeri 102 e 247 erano stati assegnati anche ad altre particelle presenti sullo stesso foglio di mappa, i numeri 102 (ex 90/b) e 247 (ex 90/c) sono stati sostituiti, rispettivamente, con i numeri 381 e 382;
 - per un errore materiale il numero di mappa 381, riferito alla ex particella 102, di are 3.30, è stato inserito al posto della ex particella 247 mentre il numero di mappa 382, riferito alla ex particella 247, di are 2.00, è stato inserito al posto della ex particella 102 (vedi allegato 02 alla presente relazione).
 - Si precisa che la ex particella 102 del foglio 1 del Comune di Melicuccà identifica una striscia di terreno di forma pressoché rettangolare che consente l'accesso dalla Strada Statale n. 112 al capannone pignorato, identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con la



particella 430, ed ai terreni di sua pertinenza, identificati nel Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con le particelle 426, 428 e 431 (vedi allegato 03 alla presente relazione) nonché la particella 429, di centiare 20, regolarmente censita in catasto ma non inserita in mappa.

- I subalterni 7 e 8 della particella 475 del foglio 3 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, accatastati come unità immobiliari in corso di costruzione, non costituiscono unità dotate di una propria autonomia funzionale. Da quanto è stato possibile rilevare essi identificano porzioni immobiliari annesse ad altre unità immobiliari di maggiore consistenza, di proprietà di terzi estranei alla procedura, poste all'interno di un fabbricato costruito sul terreno confinante con la particella 475 (vedi allegato 04 alla presente relazione).

03. Dati catastali attuali

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 1 **particella 430**, Strada Statale 112 d'Aspromonte snc piano: T-1-2, categoria: D/8, rendita € 23.400,00.

~ Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'Aspromonte, beni intestati a Occhiuto s.n.c., di Occhiuto Mario & Stefano, con sede in Sant'Eufemia d'Aspromonte, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

Foglio 1 **particella 426**, uliveto, classe 1, are 07.48, R.D. € 7,73, R.A. € 5,41.

particella 428, uliveto, classe 1, are 00.82, R.D. € 0,85, R.A. € 0,59.

particella 429, uliveto, classe 1, are 00.20, R.D. € 0,21, R.A. € 0,14.

particella 431, uliveto, classe 1, are 00.47, R.D. € 0,49, R.A. € 0,34.

Nota: la particella 429, regolarmente censita in catasto, non risulta inserita in mappa.

~ Catasto Terreni di Melicuccà, [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,



Foglio 18 **particella 381**, uliveto, classe 1, are 03.30, R.D. € 2,90, R.A. € 2,64.

Nota: la particella 381 è stata inserita in mappa in modo errato.

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 3 **particella 475 sub 4**, Corso Umberto I n. 43 piano: 1, categoria: A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale: totale 129 mq, escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 406,71.

particella 475 sub 5, Corso Umberto I snc piano: 1, in corso di costruzione.

particella 475 sub 7, Corso Umberto I snc piano: T, in corso di costruzione.

particella 475 sub 8, Corso Umberto I snc piano: 1, in corso di costruzione.

particella 475 sub 11, Corso Umberto I snc piano: 3, in corso di costruzione.

particella 475 sub 13, Corso Umberto I n. 41 piano: 2 scala 1, categoria: A/2, classe 2, vani 9,5, superficie catastale: totale 229 mq, escluse aree scoperte 215 mq, rendita € 515,17.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati: nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con la particella 430; nel Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con le particelle 426, 428, 429, 431 e nel Catasto Terreni di Melicuccà al foglio 18 con la particella 381.**

Le particelle 426, 428, 429, 430 e 431 sono derivate dalle particelle 252 (ex 1/C) e 267 (ex 1/B); la particella 381 è derivata dalla particella 102 (ex 90/b).

1) Intestati: in data anteriore al 12/02/2000, come particelle 252 e 267 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'A. e come particella 102 del foglio 18 del Comune di Melicuccà, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ai quali erano pervenuti nel modo che segue:



- la proprietà della particella 252 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'A., [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto per notaio Davide De Luca, repertorio n. 10973 del 19/02/1976, trascritto il 26/02/1976 ai numeri 2793 R.G./2607 R.P.

- la proprietà della particella 267 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'A., [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto per notaio Domenico Digiesi da Sinopoli, repertorio n. 296 del 18/10/1978, trascritto il 03/11/1978 ai numeri 11997 R.G./10778 R.P.

- la proprietà della particella 102 ex 90/b del foglio 18 del Comune di Melicuccà, [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto per notaio Domenico Pulejo da Palmi, repertorio n. 8017 del 24/03/1988, trascritto il 26/04/1988 ai numeri 5578 R.G./4503 R.P.

2) Intestato: dal 05/11/2003, come particelle 252 e 267 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'A. e come particella 381 del foglio 18 del Comune di Melicuccà, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia d'A., repertorio n° 74933, trascritto il 27/11/2003 ai numeri 17120 R.G./13388 R.P.

venditori: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà dell'intero.

Note: - con frazionamento protocollo n. RC0070646 del 02/05/2005, in atti dal 02/05/2005, dalla particella 267 di are 30.00 sono derivate le particelle 430 di are 29.53 e 431 di are 00.47.



- con frazionamento protocollo n. RC0070646 del 02/05/2005, in atti dal 02/05/2005, dalla particella 252 di are 14.15 sono derivate le particelle 426 di are 07.48, 427 di are 5.75, 428 di are 0.82 e 429 di are 0.20. Si evidenzia che la somma delle superfici delle particelle derivate è superiore di 10,00 mq (are 14.25 anziché are 14.15).
- con variazione protocollo n. RC0196813 del 19/12/2006, in atti dal 19/12/2006, la particella 430 di are 29.53 è stata fusa alla particella 427 di are 5.75 dando origine alla nuova particella 430 di are 35.28.

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. al foglio 3 con la particella 475 sub 4, 5, 7, 8, 11, 13.**

Il sub 11 è derivato dalla soppressione del sub 6; il sub 13 è derivato dalla soppressione dei sub 9 e 10, a loro volta derivati dalla soppressione del sub 6.

1) Intestati: in data anteriore al 12/02/2000, come sub 4, 5, 6, 7 e 8 della particella 475 del foglio 3 del Comune di Sant'Eufemia d'A., per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [REDACTED]

Titolo: atto di conferimento in società del 12/03/1997 rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi da Sant'Eufemia d'A., repertorio n. 51930, trascritto il 05/06/1997 ai numeri 8320 R.G./7223 R.P. da Occhiuto Mario, nato a Sant'Eufemia d'A. il 09/02/1953.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione al bene di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 17/01/2004 ai numeri 888 R.G./79 R.P. per € 920.000,00.

a favore: Banca Antonveneta s.p.a., con sede in Padova, per la piena proprietà.



contro: [REDACTED]

per la piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito con atto rogato dal notaio Rita Tripodi da Sant'Eufemia d'A., repertorio n. 75604 del 15/01/2004.

unità neg.: Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A., foglio 1, part. 252, 267; Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. foglio 3 part. 475 sub 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

2) **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 29/04/2005 ai numeri 9183 R.G./3249 R.P. per € 1.600.000,00.

a favore: Banca Antonveneta s.p.a., con sede in Padova, per la piena proprietà.

contro: [REDACTED]

per la piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto rogato dal notaio Rita Tripodi da Sant'Eufemia d'A., repertorio n. 80286 del 26/04/2005.

unità neg.: Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A., foglio 1, part. 252, 267; Catasto Terreni di Melicuccà, foglio 18, part. 381; Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. foglio 3 part. 475 sub 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Nota: restrizione beni in data 10/12/2008 ai numeri 24247/2492, derivante da scrittura privata a sottoscrizione autenticata del 05/11/2008, rep. n. 88390 rogato dal notaio Rita Tripodi da Sant'Eufemia d'A. mediante il quale sono stati esclusi dall'ipoteca gli immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. al foglio 3 part. 475 sub 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e nel Catasto Terreni di Melicuccà al foglio 18 part. 381.

3) **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 06/02/2017 ai numeri 1944 R.G./205 R.P. per € 110.154,08.



a favore: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., con sede in Roma, per la piena proprietà.

contro:

per la piena proprietà.

derivante da: atto amministrativo repertorio 2468/9417 del 06/02/2017.

unità neg.: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 1, part. 430.

06. **Suddivisione in lotti**

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in cinque lotti.

LOTTO 001

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, località Marchese – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un capannone industriale destinato a deposito, esposizione, vendita e uffici, con corte e terreni di pertinenza, della superficie commerciale complessiva di circa 3.500,00 m². Il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con la particella 430, nel Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con le particelle 426, 428, 429 e 431 nonché nel Catasto Terreno di Melicuccà al foglio 18 con la particella 381.

Prezzo base d'asta _____ **€ € 1.029.000,00.**

LOTTO 002

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 124,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 4.

Prezzo base d'asta _____ **€ 53.816,00.**

LOTTO 003

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento in corso di costruzione sito al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 101,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475



sub 5.

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.048,00.**

LOTTO 004

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al secondo piano (3° f.t.), della superficie commerciale di circa 244,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 13.

Prezzo base d'asta _____ **€ 94.080,00.**

LOTTO 005

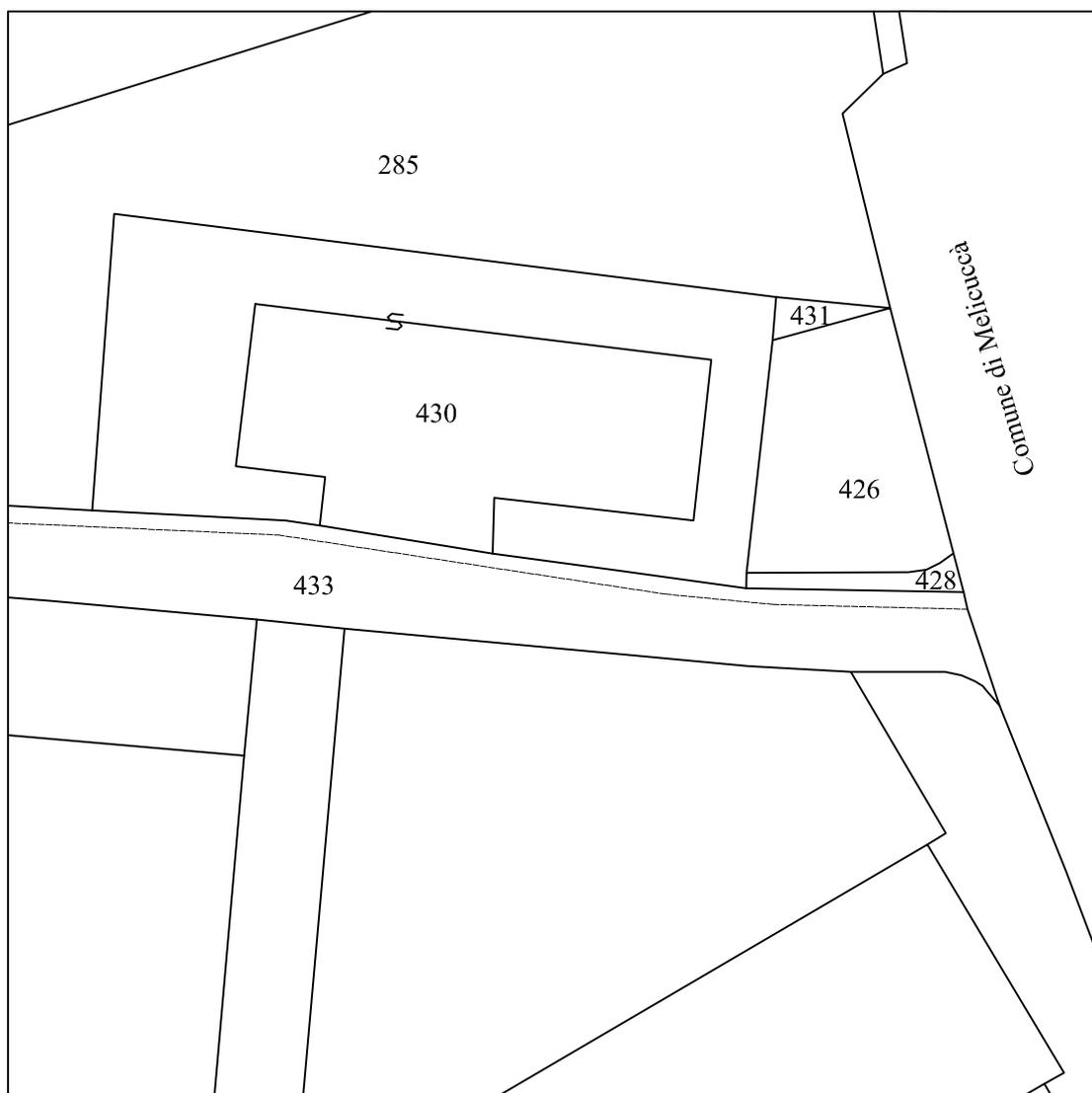
Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento in corso di costruzione sito al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 163,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 11.

Prezzo base d'asta _____ **€ 26.487,50.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Catasto Terreni - Comune di S.Eufemia d'A.
Foglio 1 - particelle 430, 426, 428, 431
Scala 1:1000



10 metri



Catasto Terreni - Comune di Melicuccà

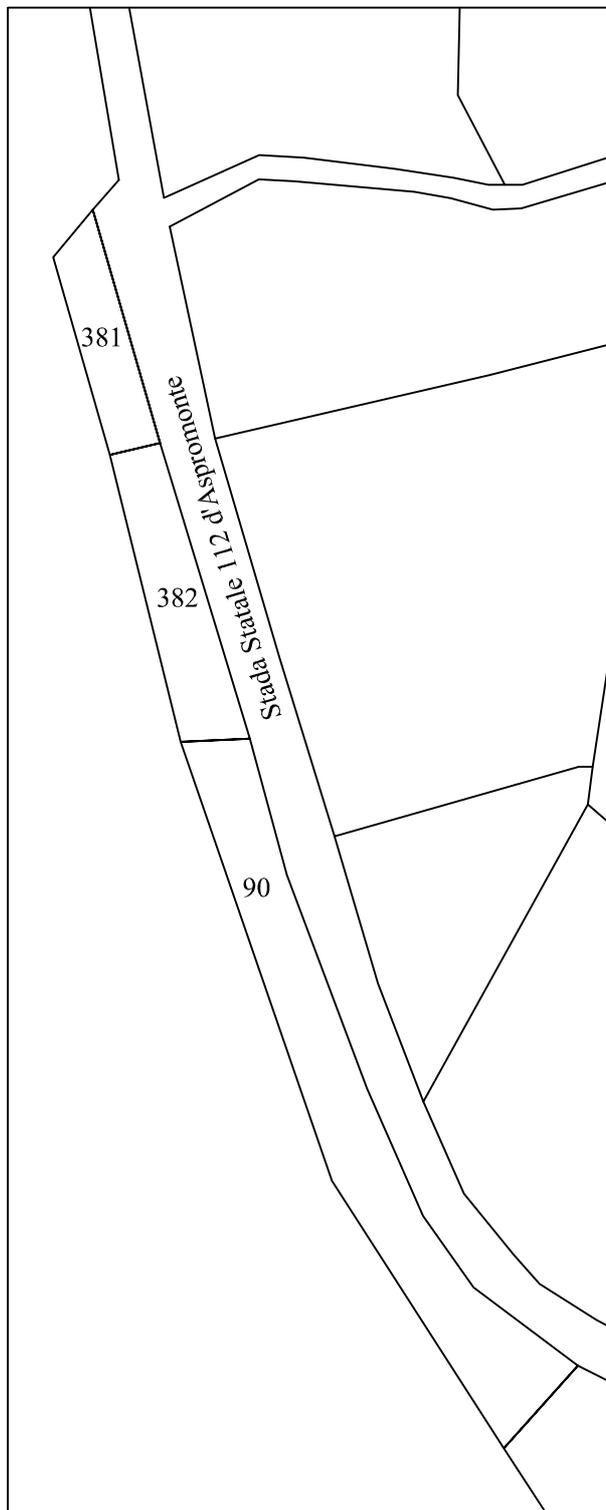
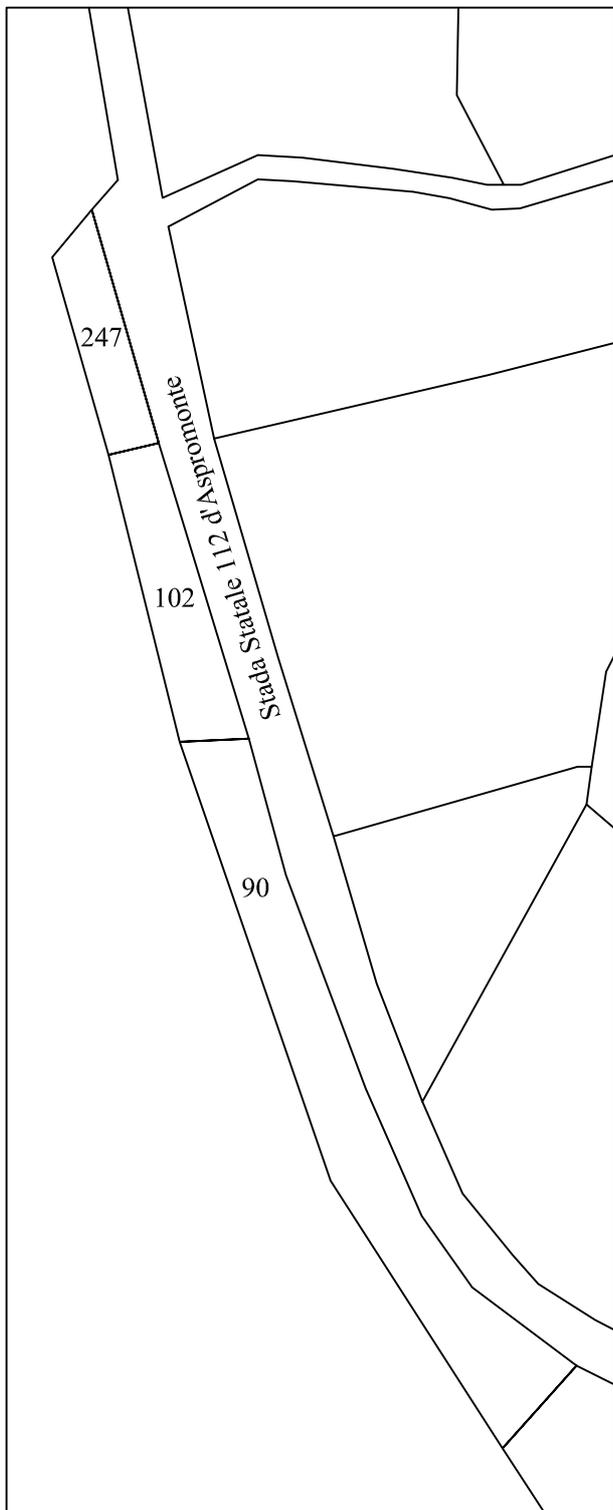
Foglio 18 - particella 381

Scala 1:1000



Stralcio del tipo di frazionamento allegato all'atto per notaio Domenico Pulejo da Palmi, rep. n. 8017 del 24/03/1988

Dal confronto con l'estratto di mappa si può rilevare che il n. 381 è stato inserito al posto della ex part. 247 e il n. 382 è stato inserito al posto della ex part. 102



10 metri



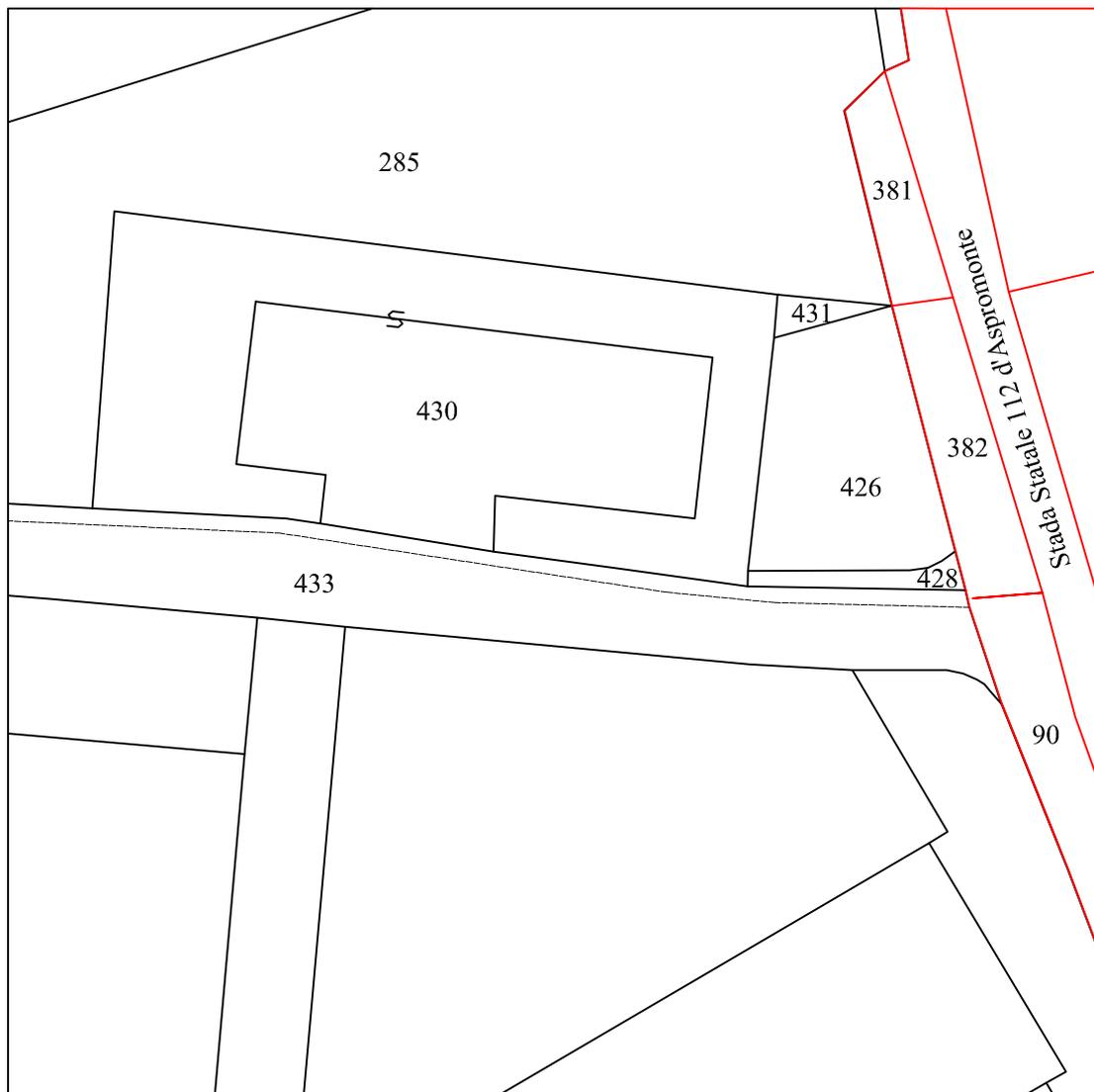
allegato 02 alla parte general



Catasto Terreni - Comune di S.Eufemia d'A.
Foglio 1 - particelle 430, 426, 428, 431
Catasto Terreni - Comune di Melicuccà
Foglio 18 - particella 381
Scala 1:1000



Foglio 1 - Comune di S. Eufemia d'A.

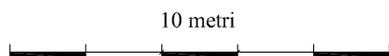


Foglio 18 - Comune di Melicuccà

— Comune di S. Eufemia d'A.

— Comune di Melicuccà

Si evidenzia che a causa di un errore il numero 381 è stato inserito al posto del numero 382 e il numero 382 al posto del numero 381.





- Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 3, particella 475.

I subalterni 7 e 8, accatastati come unità immobiliari in corso di costruzione, non costituiscono unità dotate di una propria autonomia funzionale. Da quanto è stato possibile rilevare essi identificano porzioni immobiliari annesse ad altre unità immobiliari di maggiore consistenza, di proprietà di terzi estranei alla procedura, poste all'interno di un fabbricato costruito sul terreno confinante con la particella 475.



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 09/2020.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, località Marchese – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un capannone industriale destinato a deposito, esposizione, vendita e uffici, con corte e terreni di pertinenza, della superficie commerciale complessiva di circa 3.500,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con la particella 430, nel Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A. al foglio 1 con le particelle 426, 428, 429 e 431 nonché nel Catasto Terreno di Melicuccà al foglio 18 con la particella 381.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	4
06. Confini.....	4
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
08. Conformità catastale.....	5
09. Impianti.....	5
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:.....	5
11. Valutazione.....	5

Allegati:

- n. 14 fotografie;
- la documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie);
- n. 2 planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, località Marchese – capannone industriale destinato a deposito, esposizione, vendita e uffici, con corte e terreni di pertinenza. Il capannone è stato realizzato su un'area di 3.740,00 mq, da staccare dalle originarie particelle 252 e 267 del foglio 1, identificata nell'ambito della lottizzazione Orione con la lettera "A" e collegata alla Strada Statale 112 per mezzo di una strada di piano della larghezza di metri 12,00. Il terreno su cui sorge la costruzione, in seguito a frazionamenti successivi, è oggi identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 1 con la particella 430, di 3.526,00 mq. Costituiscono pertinenza della struttura, oltre al terreno libero della particella 430, i suoli identificati nel Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A.



al foglio 1 con le particelle 426 di 748,00 mq, 428 di 82,00 mq, 431 di 47,00 mq e 429 di 20,00 mq (quest'ultima regolarmente censita in catasto ma non inserita in mappa - vedi parte generale) nonché il terreno identificato nel Catasto Terreni di Melicuccà al foglio 18 con la particella 381 di 330,00 mq (quest'ultima erroneamente inserita in mappa - vedi parte generale). L'area, delimitata da una recinzione realizzata con cancellate metalliche su muretto di cemento armato, dispone di accessi carrabili protetti da cancelli di ferro scorrevoli. Ricadono all'esterno della recinzione la particella 428 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte e la particella 381 del foglio 18 del Comune di Melicuccà che identifica una striscia di terreno di forma pressoché rettangolare, urbanisticamente vincolata al rispetto del nastro stradale, che consente l'accesso dalla Strada Statale n. 112 al capannone pignorato. L'edificio, con pianta a forma di rettangolo e con il suo asse maggiore orientato da est a ovest, misura circa metri 22,00 per metri 62,00, occupa un'area di sedime di circa 1.370,00 mq ed ha un'altezza alla gronda di circa 7,50 metri. La struttura, costituita da telai d'acciaio su fondazioni a plinti in cemento armato collegati mediante cordoli, ha copertura a falde inclinate. La costruzione è tamponata al piano terra con pannelli autoportanti e per la rimanente altezza con muratura intonacata e tinteggiata. Le falde del tetto sono rivestite con pannelli di lamiera grecata coibentata. Secondo i dati di progetto, in aderenza al lato sud del capannone, si sarebbero dovute realizzare due rampe di collegamento tra la corte ed un piazzale posto a livello del primo piano, con accesso rispettivamente da est e da ovest; dai rilievi effettuati risulta che è stata realizzata solo la rampa con accesso da est e che il piazzale è stato ampliato di circa 48,00 mq (vedi allegato 02).

Il piano terra, con altezza interna utile di circa 4,20 metri, si compone di un portico di circa 196,00 mq e di una porzione coperta destinata a deposito, di circa 1.174,00 mq. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti, come sopra già riferito, sono costituite da pannelli autoportanti. Nel corso delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il piano terra è stato ampliato utilizzando una parte di spazio ricadente al di sotto del piazzale di accesso al primo piano e della relativa rampa di collegamento (vedi allegato 01). La porzione di deposito posta al di sotto del piazzale, realizzata con struttura in



cemento armato, tamponata con blocchi di calcestruzzo intonacati al rustico, copre un'area di circa 200,00 mq ed ha un'altezza interna utile di circa 4,20 metri. La porzione posta al di sotto della rampa copre una superficie di circa 46,00 mq ed ha un'altezza interna utile che varia da 4,20 a 3,40 metri. Al suo interno sono stati realizzati un wc ed un locale per i serbatoi dell'acqua.

Il primo piano, con altezza interna media di circa 3,50 metri, si compone di una porzione di circa 392,00 mq destinata a deposito, di una porzione di circa 910,00 mq, destinata a sala esposizione e di una porzione di circa 56,00 mq destinata a uffici e servizi igienici. I pavimenti sono in battuto di cemento nell'area deposito e rivestiti con piastrelle di ceramica nella restante parte; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio verniciato di colore verde, sono dotate di vetro camera. Le porte dell'area uffici e servizi sono di legno con telaio di legno.

Nel corso dei rilievi è stato rilevato che, senza variare la sagoma esterna del fabbricato, all'interno del capannone è stato realizzato un parziale secondo piano che copre una superficie di circa 329,00 mq. Detto spazio aggiuntivo si compone di due locali destinati a fini espositivi con finiture analoghe a quelle dei locali espositivi posti al primo piano. Il collegamento tra primo e secondo piano è garantito da una scala di metallo ad una rampa.

Le particelle 426 e 431 nonché il terreno libero della particella 430, al netto della superficie occupata dal capannone e dalla rampa di accesso con annesso piazzale, tutti posti all'interno della recinzione, sono destinati in parte a corte ed in parte a verde. La corte, rivestita con manto bituminoso, ha una superficie di circa 2.200,00 mq, la parte destinata a verde, una superficie di circa 320,00 mq.

La superficie commerciale complessiva ammonta a circa 3.500,00 mq. Si fa presente, infine, che durante le operazioni di sopralluogo la parte esecutata ha dichiarato che la sede dell'azienda non è collegata né alla rete idrica comunale e né alla rete fognaria.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono



riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

- Ipoteca volontaria iscritta in data 17/01/2004 ai numeri 888 R.G./79 R.P.
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 29/04/2005 ai numeri 9183 R.G./3249 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta in data 06/02/2017 ai numeri 1944 R.G./205 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 12/02/2020 ai numeri 2462 R.G./1932 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 1, part. 430. Catasto Terreni di Sant'Eufemia d'A., foglio 1, part. 426, 428, 429, 431. Catasto Terreni di Melicuccà, foglio 18, part. 381.
06. **Confini:** l'intero complesso confina con la particella 90 del foglio 18 del Comune di Melicuccà, con le particelle 433 e 285 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, con la particella 382 (al momento identificata in mappa per errore con il numero 381 – vedi allegato 03 alla perizia parte generale) e con la Strada Statale 112.
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte risulta che il capannone di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n. 203 rilasciato in data 29/10/2004. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: 1) secondo i dati di progetto, in aderenza al lato sud del capannone si sarebbero dovute realizzare due rampe di collegamento ad un piazzale posto a livello del primo piano, con accesso rispettivamente da est e da ovest; dai rilievi effettuati risulta che è stata realizzata solo la rampa con accesso da est e che il piazzale è stato ampliato di circa 48,00 mq. 2) il piano terra è stato ampliato utilizzando una parte di spazio ricadente al di sotto del piazzale di accesso al primo piano e della relativa rampa di collegamento; 3) il primo piano presenta una diversa distribuzione interna degli spazi; 4) senza variare la sagoma esterna del fabbricato, all'interno del capannone è stato realizzato un parziale secondo piano che copre una superficie di circa 329,00 mq. Le variazioni interne possono essere assentite con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e



secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** particella 381 del foglio 18 del Comune di Melicuccà erroneamente inserita in mappa; particella 429 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte regolarmente censita ma non inserita in mappa; planimetrie catastali della particella 430 del foglio 1 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte non rispondenti allo stato dei luoghi (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).
09. **Impianti:** certificazioni di conformità non presenti.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili strumentali da parte di soggetti IVA opera, in generale, il regime di esenzione, al quale l'esecutato può derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento con apposita dichiarazione (imponibilità IVA su opzione).
11. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:
- capannone con corte e terreni di pertinenza, della superficie commerciale di circa 3.500,00 mq

Valore dell'intero: 3.5000,00 mq x 350,00 €/mq = € 1.225.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 16% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), dell'incomodo derivante dal mancato allaccio alla rete idrica e



fognaria (2%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (3%) e per la messa a norma degli impianti (1%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 1.225.000,00 x 0,84 = € 1.029.000,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 1.029.000,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 1, particella 430, località Marchese. Capannone destinato a deposito, esposizione, vendita e uffici.



Foto 2: lato nord del capannone; sulla sinistra si vede il portico antistante al deposito presente al piano terra.





Foto 3: lato ovest.



Foto 4: interno del deposito al piano terra.





Foto 5: interno del deposito al piano terra, realizzato al di sotto del piazzale di accesso al primo piano.

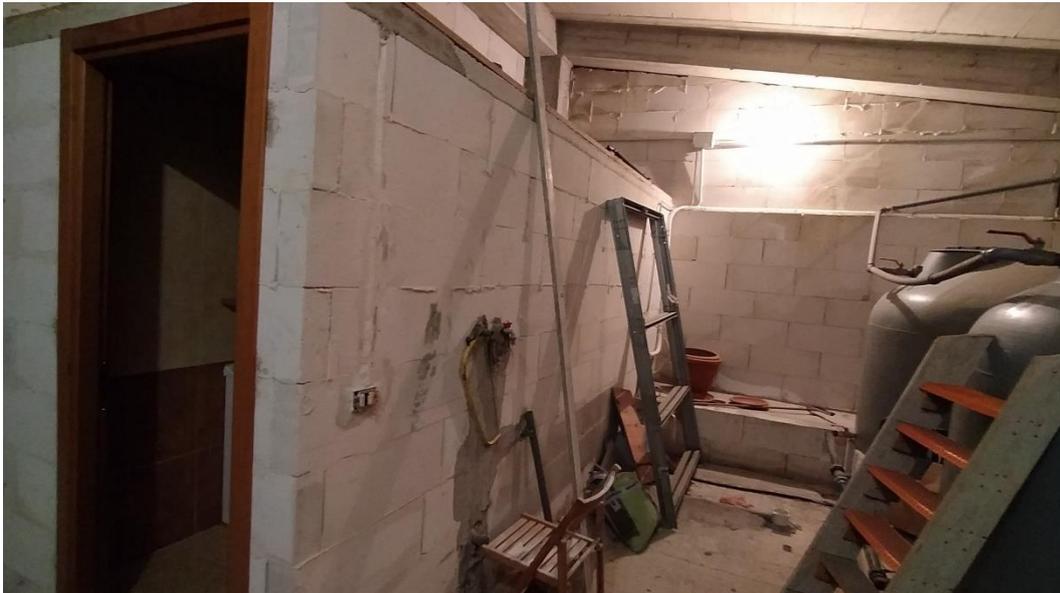


Foto 6: w.c. e locale riserva idrica realizzati al di sotto della rampa d'accesso al primo piano.





Foto 7: rampa di collegamento tra la corte ed il piazzale presente a livello del primo piano.



Foto 8: piazzale realizzato al livello del primo piano.





Foto 9: interno del deposito al primo piano.



Foto 10: interno del reparto espositivo posto al primo piano.





Foto 11: uffici al primo piano.



Foto 12: area uffici e servizi igienici, al primo piano.





Foto 13: scala di collegamento tra il primo ed il secondo piano.



Foto 14: interno del secondo piano destinato a spazio espositivo.





N=-96400

E=-51300

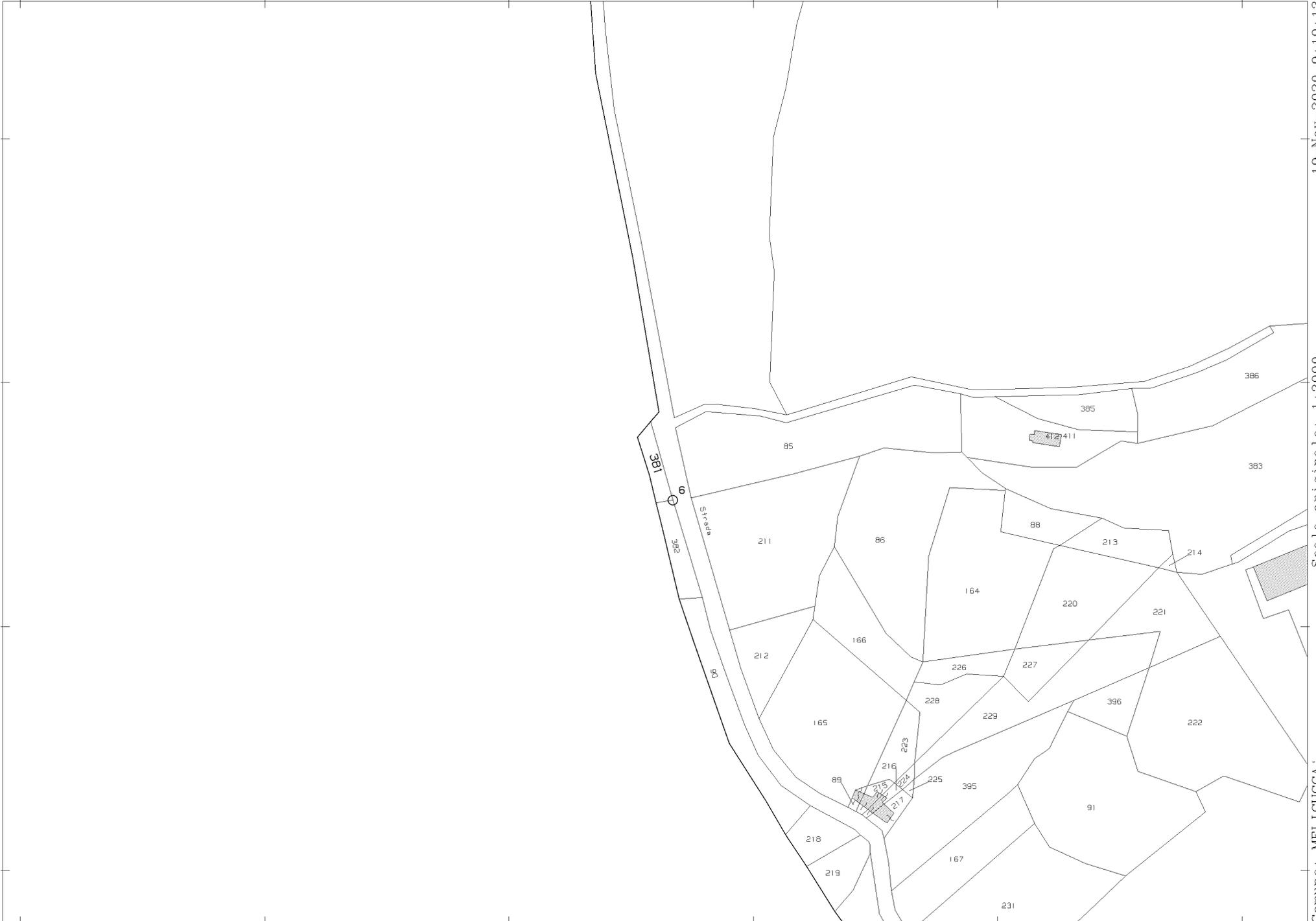
Comune: S. EUFEMIA D' ASPROMONTE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
19-Nov-2020 9:7:1
Prot. n. T35084/2020

1 Particella: 430

N=-96400

E=-51300

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5eca1967ca26f387e57822b2b8bfaa



19-Nov-2020 9:10:13
Prot. n. T36807/2020

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MELICUCCA
Foglio: 18

1 Particella: 381

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

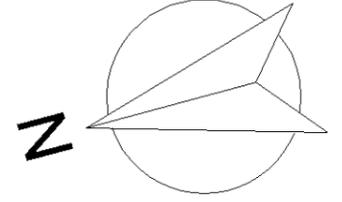
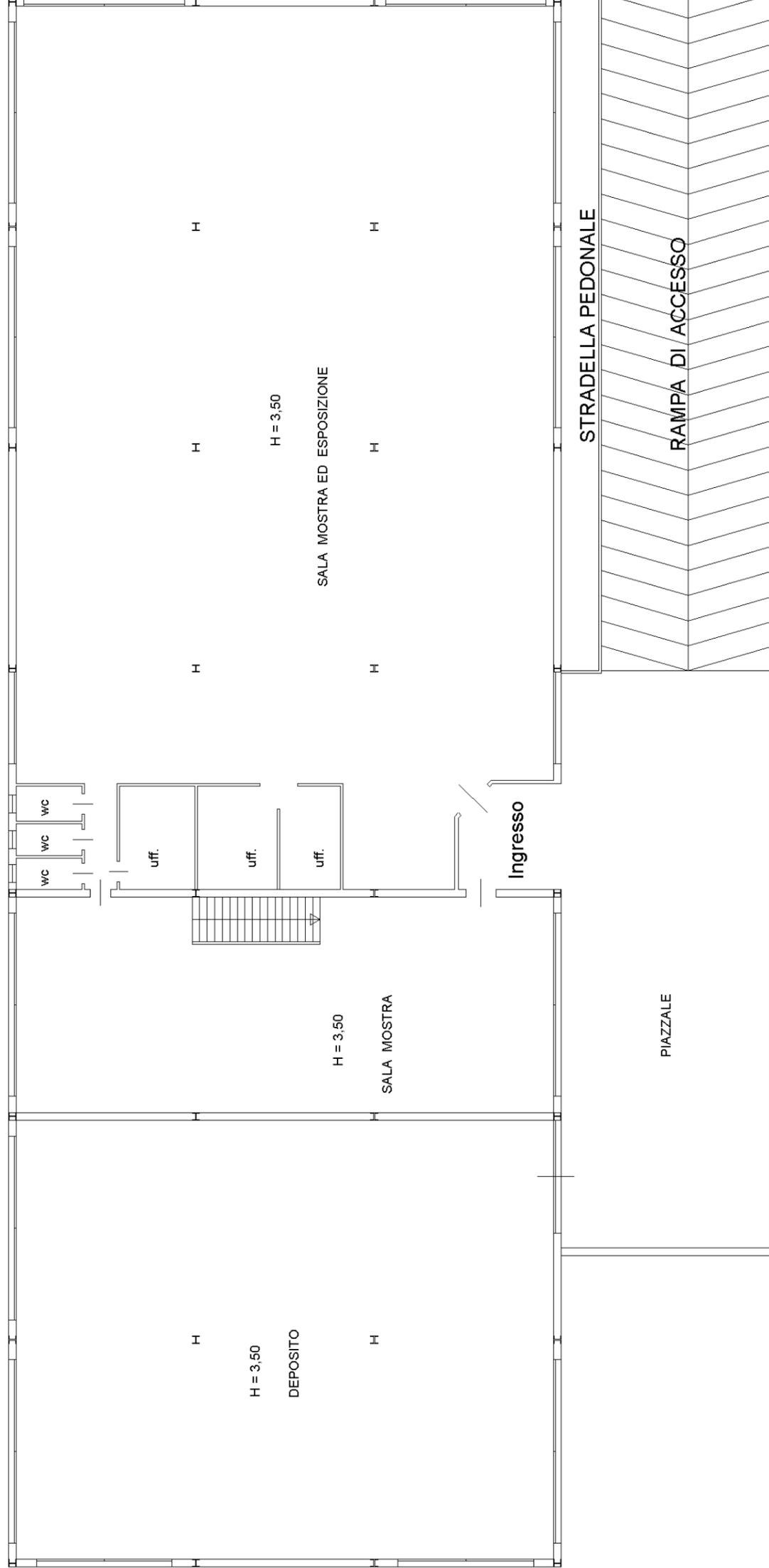
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. RC0027646 del 27/02/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'eufemia D'aspromonte
Strada Statale 112 D'aspromonte civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 430
Subalterno:

Compilata da:
Gioffre' Domenico
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 552

PIANO PRIMO

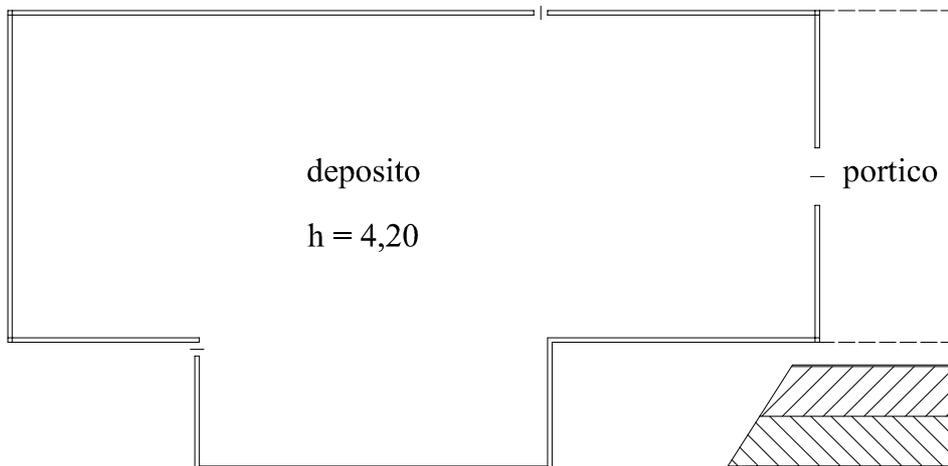


Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Eufemia d'A.
Foglio 1 - particella 430
Scala 1:500



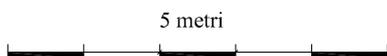
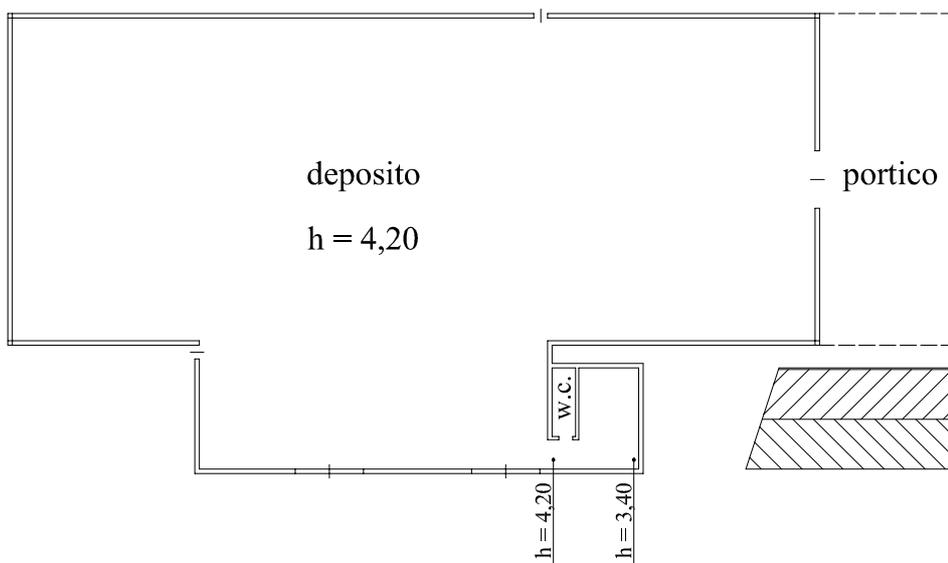
Planimetria catastale

piano terra



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

piano terra



allegato 01 al lotto 001

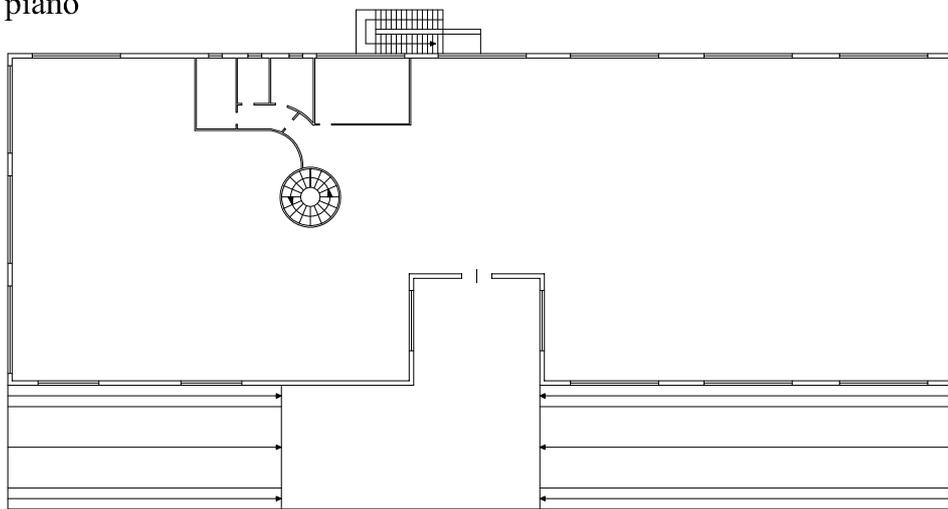


Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Eufemia d'A.
Foglio 1 - particella 430
Scala 1:500



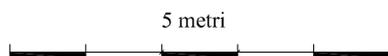
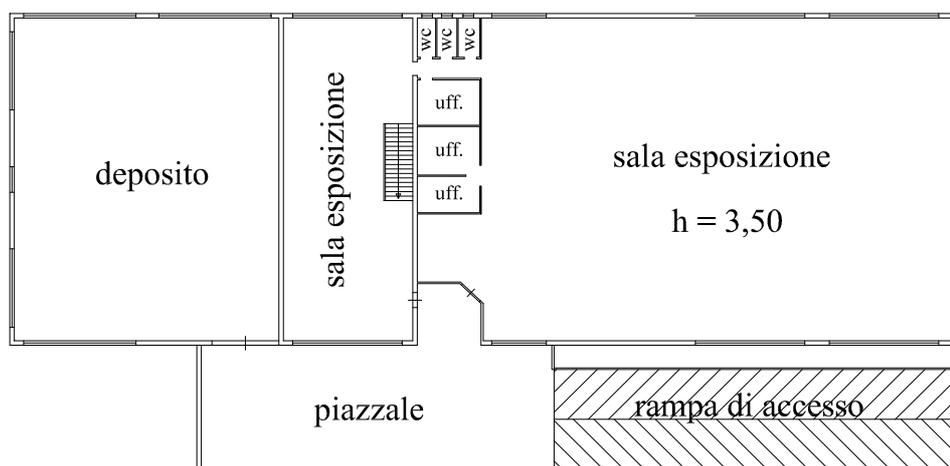
Planimetria di progetto

primo piano



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

primo piano



allegato 02 al lotto 001



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 09/2020.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 124,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 4.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:.....	3
11. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 6 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e con copertura a falde inclinate. L'edificio, con pianta a forma di trapezio rettangolo, ha l'asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest; esso confina a nord-est con il fabbricato costruito sull'adiacente particella 474, a sud-est con Corso Umberto I, a sud-ovest con il fabbricato costruito sulla particella 579 e a nord-ovest con Via Stazione. La facciata, intonacata ma non tinteggiata, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; i balconi, presenti sulle facciate contrapposte prospicienti Corso Umberto I e Via Stazione, sono protetti da parapetti in muratura sormontati da ringhiere metalliche. Lo stabile è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al primo piano, è costituito da ingresso-soggiorno, due camere, di cui una con cabina armadio, cucina, due bagni, due ripostigli e due balconi. Si evidenzia che rispetto alle previsioni di progetto l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi e



che la cucina è stata ampliata a spese del confinante balcone prospiciente Via Stazione (vedi planimetria allegata 01). L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di circa 2,80 metri, una superficie coperta lorda di circa 118,00 mq e una superficie scoperta di circa 21,00 mq; la superficie commerciale è pari a circa 124,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di legno con vetro camera, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno con controtelaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono ottime.

Il balcone presente sul lato dell'edificio prospiciente Corso Umberto I appartiene in parte al sub 4 di cui al presente lotto ed in parte al confinante sub 5 ma le due porzioni non presentano alcuna delimitazione tra di loro. Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato, inoltre, che il bene comunica dall'interno con il confinante subalterno 5 (vedi allegato 01). Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di balcone di pertinenza del sub 4 e la porzione di balcone di pertinenza del sub 5 e per chiudere il varco esistente tra il sub 4 e il sub 5 dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 17/01/2004 ai numeri 888 R.G./79 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 12/02/2020 ai numeri 2462 R.G./1932 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, part. 475 sub 4.
06. **Confini:** la particella 475 confina con la particella 579, con Via Stazione, con la particella 474 e con Corso Umberto I. Il subalterno 4 confina con sub 5, con il sub 1 (vano scala), con Corso Umberto I, con la particella 579, salvo se altri.
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Sant'Eufemia d'Aspromonte risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in virtù della concessione di costruzione n. 52, rilasciata in data 16/05/1984 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra, oltre seminterrato, e successiva variante in corso d'opera richiesta per la realizzazione di una modifica della quota del piano di calpestio del seminterrato, autorizzata con Nulla Osta del Geno Civile n. 18312, rilasciato in data 22/03/1985. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: 1) un ampliamento del vano cucina, a spese del confinante balcone, con un aumento di superficie residenziale di circa 12,00 mq (vedi allegato 01 alla presente relazione); 2) una diversa distribuzione interna degli spazi. Quest'ultimo intervento, per il quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** elaborato planimetrico e planimetria catastale non rispondenti allo stato dei luoghi (vedi allegato 01 alla presente relazione) - scheda catastale da aggiornare.
09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui



ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al primo piano**, della superficie commerciale di circa 124,00 mq,

Valore dell'intero: 124,00 mq x 620,00 €/mq = € 76.880,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 30% che tiene conto dello stato di manutenzione dell'edificio (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (10%), per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 76.880,00 x 0,70 = € 53.816,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 53.816,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 4, Corso Umberto I. Appartamento al primo piano (2° f.t.).

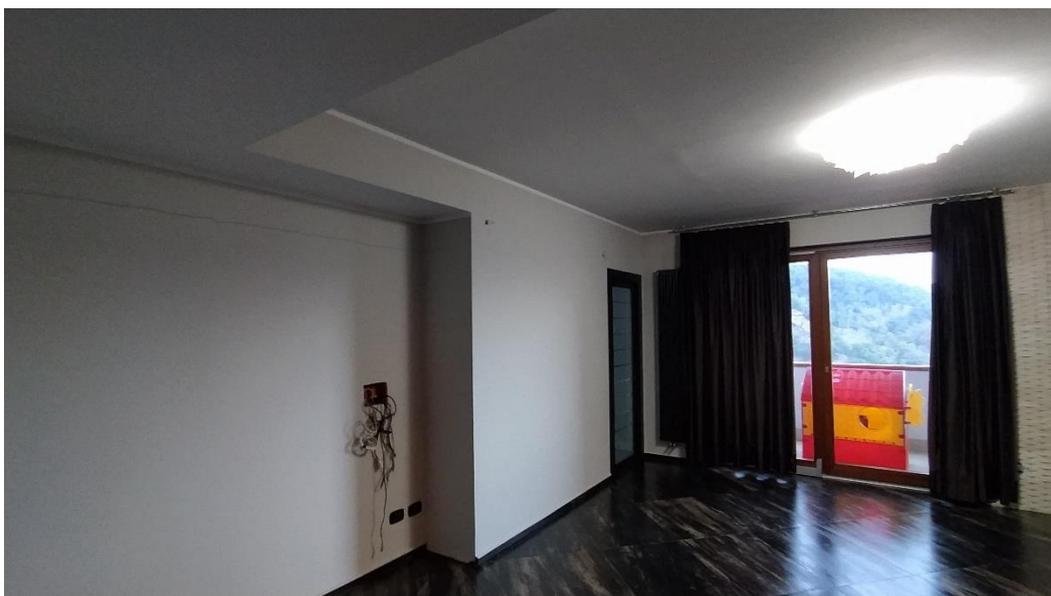


Foto 2: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 4, Corso Umberto I. Soggiorno.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 4, Corso Umberto I. Soggiorno.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 4, Corso Umberto I. Cucina.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 4, Corso Umberto I. Camera.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 4, Corso Umberto I. Bagno.



N=-97100



E=-49500

1 Particella: 475

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Di Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0346040 del 27/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'eufemia D'aspromonte

Corso Umberto I

civ. 43

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 475
Subalterno: 4

Compilata da:
Luppino Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri

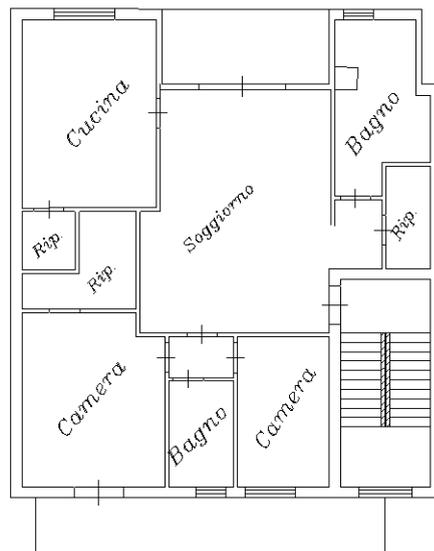
Prov. Reggio Di Calabria N. A2442

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

$h = 2,80$



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 13/10/2020 - n. T313227 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

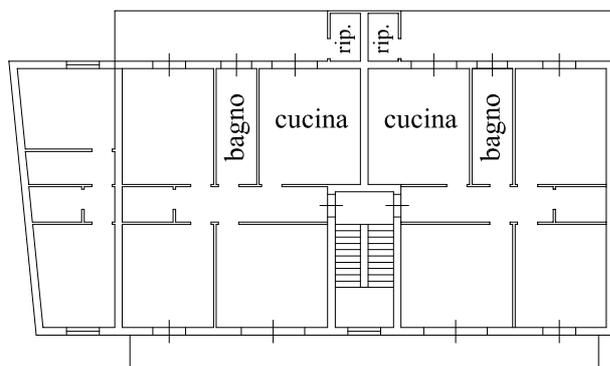
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



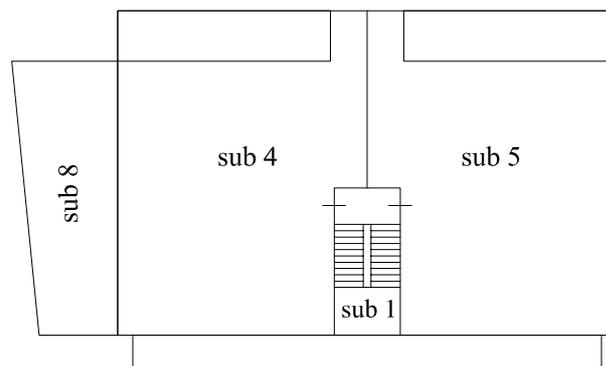
Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Eufemia d'A.
 Foglio 3 - particella 475 sub 4 e sub 5
 Scala 1:300



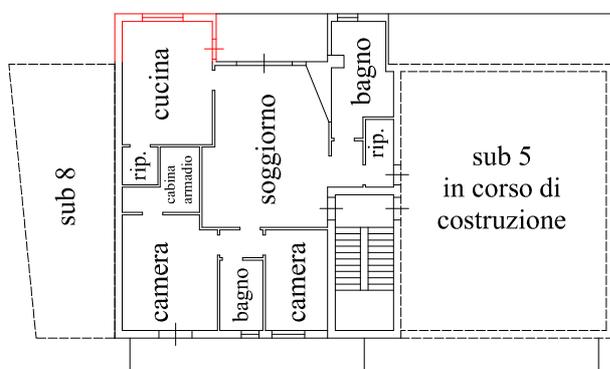
Planimetria allegata alla concessione di
 costruzione n. 52 del 16/05/1984
 primo piano (2° f.t.)



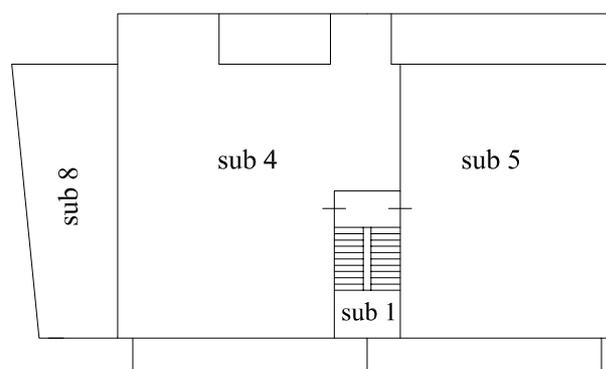
Elaborato planimetrico catastale
 primo piano (2° f.t.)



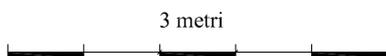
Planimetria indicativa dello stato dei
 luoghi relativa al sub 4 e al sub 5



Dimostrazione grafica della consistenza
 attuale dei subalterni
 primo piano (2° f.t.)



— Aumento di volumetria del sub 4 realizzato mediante la chiusura di una parte di balcone



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 09/2020.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento in corso di costruzione sito al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 101,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 5.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:.....	3
11. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e con copertura a falde inclinate. L'edificio, con pianta a forma di trapezio rettangolo, ha l'asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest; esso confina a nord-est con il fabbricato costruito sull'adiacente particella 474, a sud-est con Corso Umberto I, a sud-ovest con il fabbricato costruito sulla particella 579 e a nord-ovest con Via Stazione. La facciata, intonacata ma non tinteggiata, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; i balconi, presenti sulle facciate contrapposte prospicienti Corso Umberto I e Via Stazione, sono protetti da parapetti in muratura sormontati da ringhiere metalliche. Lo stabile è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al primo piano, non è stato ultimato. Accatastato come unità in corso di costruzione, presenta esclusivamente la muratura perimetrale. Al suo interno non sono



stati realizzati i tramezzi divisorii, le pareti ed i soffitti non sono stati intonacati, il pavimento è in battuto di cemento. L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di circa 2,80 metri, una superficie coperta lorda di circa 93,00 mq e una superficie scoperta costituita da due balconi della superficie complessiva di circa 31,00 mq; la superficie commerciale è pari a circa 101,00 mq.

Il balcone presente sul lato dell'edificio prospiciente Corso Umberto I appartiene in parte al sub 5 di cui al presente lotto ed in parte al confinante sub 4 ma le due porzioni non presentano alcuna delimitazione tra di loro. Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato, inoltre, che il bene comunica dall'interno con il confinante subalterno 4 (vedi allegato 01 alla presente relazione). Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di balcone di pertinenza del sub 5 e la porzione di balcone di pertinenza del sub 4 e per chiudere il varco esistente tra il sub 5 e il sub 4 dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 17/01/2004 ai numeri 888 R.G./79 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 12/02/2020 ai numeri 2462 R.G./1932 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, part. 475 sub 5.
06. **Confini:** la particella 475 confina con la particella 579, con Via Stazione, con la particella 474 e con Corso Umberto I. Il subalterno 5 confina con sub 4, con il sub 1 (vano scala), con Corso Umberto I, con la particella 474, salvo se altri.
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in virtù della concessione di costruzione n. 52, rilasciata in data 16/05/1984 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra, oltre seminterrato, e successiva variante in corso d'opera



richiesta per la realizzazione di una modifica della quota del piano di calpestio del seminterrato, autorizzata con Nulla Osta del Geno Civile n. 18312, rilasciato in data 22/03/1985. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che all'unità immobiliare in oggetto è stata attribuita una superficie coperta inferiore rispetto a quella prevista in progetto (vedi allegato 01 alla presente relazione). La diversa distribuzione interna, per la quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentita con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** elaborato planimetrico non rispondente allo stato dei luoghi (vedi allegato 01 alla presente relazione).
09. **Impianti:** assenti.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** l'art. 10, comma 1, n. 8-bis e n. 8-ter del D.P.R. 633/72 nell'individuare il regime IVA applicabile alla cessione dei fabbricati, non tratta specificatamente anche dei fabbricati in corso di costruzione. Secondo la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E/07 la cessione di un fabbricato da parte di soggetto passivo d'imposta, in un momento anteriore alla sua ultimazione, deve essere assoggettata a IVA.
11. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:
 - **appartamento al primo piano**, della superficie commerciale di circa 101,00 mq,



Valore dell'intero: $101,00 \text{ mq} \times 310,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.310,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 20% che tiene conto dello stato di manutenzione dell'edificio (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 31.310,00 \times 0,80 = \text{€ } 25.048,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.048,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 5, Corso Umberto I. Appartamento al primo piano (2° f.t.).



Foto 2: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 5, Corso Umberto I. Appartamento in corso di costruzione.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 5, Corso Umberto I. Appartamento in corso di costruzione.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 5, Corso Umberto I. Appartamento in corso di costruzione. Sulla sinistra, porta d'accesso dal vano scala; sulla destra, porta che al momento mette in comunicazione il sub 5 con il sub 4.



N=-97100



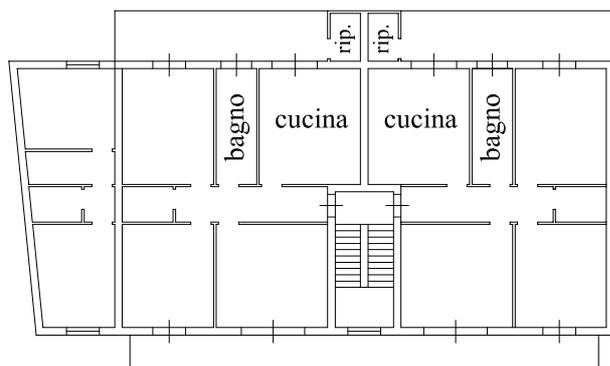
E=-49500

1 Particella: 475

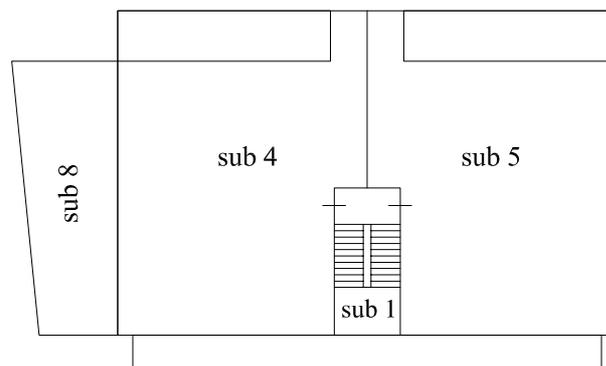
Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Eufemia d'A.
 Foglio 3 - particella 475 sub 4 e sub 5
 Scala 1:300



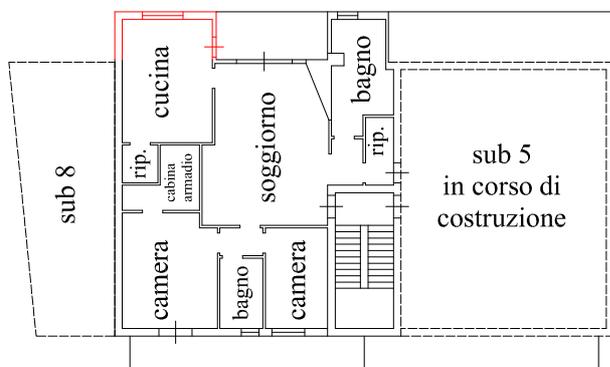
Planimetria allegata alla concessione di
 costruzione n. 52 del 16/05/1984
 primo piano (2° f.t.)



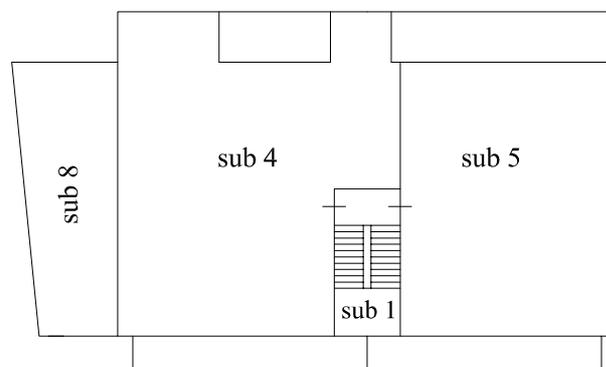
Elaborato planimetrico catastale
 primo piano (2° f.t.)



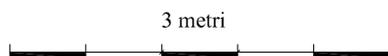
Planimetria indicativa dello stato dei
 luoghi relativa al sub 4 e al sub 5



Dimostrazione grafica della consistenza
 attuale dei subalterni
 primo piano (2° f.t.)



— Aumento di volumetria del sub 4 realizzato mediante la chiusura di una parte di balcone



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 09/2020.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento al secondo piano (3° f.t.), della superficie commerciale di circa 244,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 13.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:.....	3
11. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 8 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e con copertura a falde inclinate. L'edificio, con pianta a forma di trapezio rettangolo, ha l'asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest; esso confina a nord-est con il fabbricato costruito sull'adiacente particella 474, a sud-est con Corso Umberto I, a sud-ovest con il fabbricato costruito sulla particella 579 e a nord-ovest con Via Stazione. La facciata, intonacata ma non tinteggiata, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; i balconi, presenti sulle facciate contrapposte prospicienti Corso Umberto I e Via Stazione, sono protetti da parapetti in muratura sormontati da ringhiere metalliche. Lo stabile è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al secondo piano, è costituito da ingresso, corridoio, tre camere, di cui una con bagno, soggiorno, salotto-pranzo, cucina, due bagni, due ripostigli, una loggia e due balconi.



L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di circa 2,90 metri, una superficie coperta lorda di circa 215,00 mq, una loggia di circa 27,00 mq e due balconi di circa 66,00 mq; la superficie commerciale complessiva pari a circa 240,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di legno con vetro camera, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno con controtelaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono ottime.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il profilo esterno della facciata, in corrispondenza del soggiorno, è stato modificato per installare un caminetto (vedi allegato 01 alla presente relazione).

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 17/01/2004 ai numeri 888 R.G./79 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 12/02/2020 ai numeri 2462 R.G./1932 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, part. 475 sub 13.
06. **Confini:** la particella 475 confina con la particella 579, con Via Stazione, con la particella 474 e con Corso Umberto I. Il subalterno 13 confina con la particella 474, con Corso Umberto I, con il sub 1 (vano scala), con la particella 579, salvo se altri.
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte risulta che i primi due piani del fabbricato di cui il bene fa parte sono stati costruiti in virtù della concessione di costruzione n. 52, rilasciata in data 16/05/1984 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra, oltre seminterrato, e successiva variante in corso d'opera richiesta per la realizzazione di una modifica della quota del piano di calpestio del seminterrato, autorizzata con Nulla Osta del Geno Civile n. 18312, rilasciato in data 22/03/1985.



Successivamente, con la pratica n. 536, prot. n. 5684 del 12/10/1987, è stato richiesto il rilascio di una concessione edilizia per la sopraelevazione del fabbricato in oggetto mediante realizzazione, con struttura in cemento armato, di un terzo piano fuori terra con copertura a falde inclinate. Il progetto di sopraelevazione è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale con verbale n. 4 del 13/10/1987 e per esso sono stati rilasciati in data 05/07/1989 il Nulla Osta del Genio Civile n. 3190 ed in data 12/12/1991, con decreto del Presidente della Regione n. 1318, il Nulla Osta ai fini paesaggistici e ambientali. In seguito a richiesta della ditta proprietaria il Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'A. ha rilasciato in data 29/10/1994 un'attestazione dalla quale risultava che la pratica edilizia n. 536/87 era in possesso di tutti i pareri prescritti per legge e preordinati al rilascio della Concessione Edilizia. Nonostante la pratica edilizia n. 536/87 fosse in possesso di tutti i pareri prescritti per legge e preordinati al rilascio della Concessione Edilizia l'iter burocratico non è stato portato a termine.

Il tetto è stato realizzato in difformità al progetto presentato, al fine di ricavare al terzo piano (4° f.t.) due ulteriori unità immobiliari che sono state accatastate come unità in corso di costruzione ed identificate con i subalterni 11 e 12. Per il sub 11 è pendente la domanda di sanatoria per abusi edilizi prot. n. 1066 del 28/02/1995.

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, da considerare abusiva, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** elaborato planimetrico e planimetria catastale non rispondenti allo stato dei luoghi (vedi allegato 01 alla presente relazione) - scheda catastale da aggiornare.
09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
11. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello



sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al secondo piano**, della superficie commerciale di circa 240,00 mq,

Valore dell'intero: $240,00 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 134.400,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 30% che tiene conto dello stato di manutenzione dell'edificio (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (10%), per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 134.400,00 \times 0,70 = \text{€ } 94.080,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 94.080,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Appartamento al secondo piano (3° f.t.).



Foto 2: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Salotto-pranzo.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Cucina.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Loggia.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Balcone lungo Via Stazione.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Soggiorno.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Camera.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 13, Corso Umberto I. Bagno.



N=-97100



E=-49500

1 Particella: 475

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Di Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0373211 del 21/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'eufemia D'aspromonte
Corso Umberto I civ. 41

Identificativi Catastali:

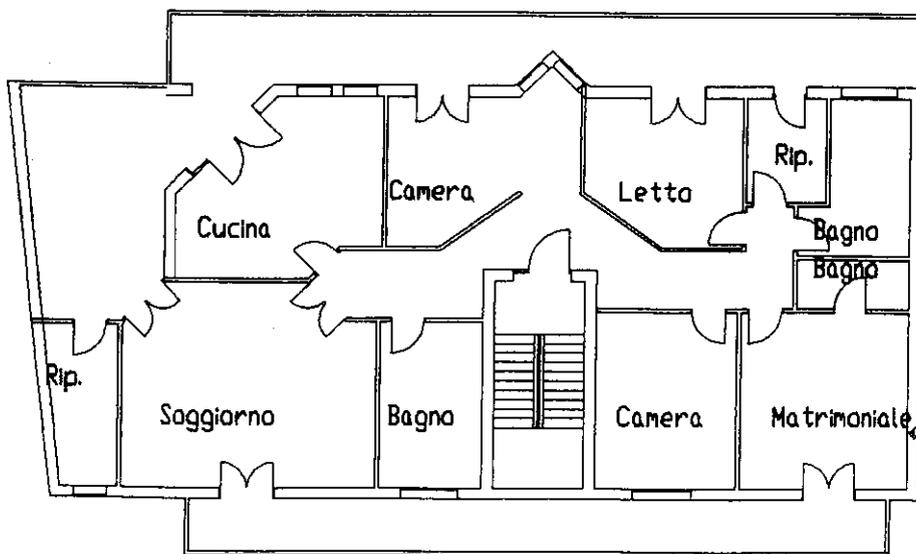
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 475
Subalterno: 13

Compilata da:
Luppino Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Di Calabria N. 2442

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H= 3,00



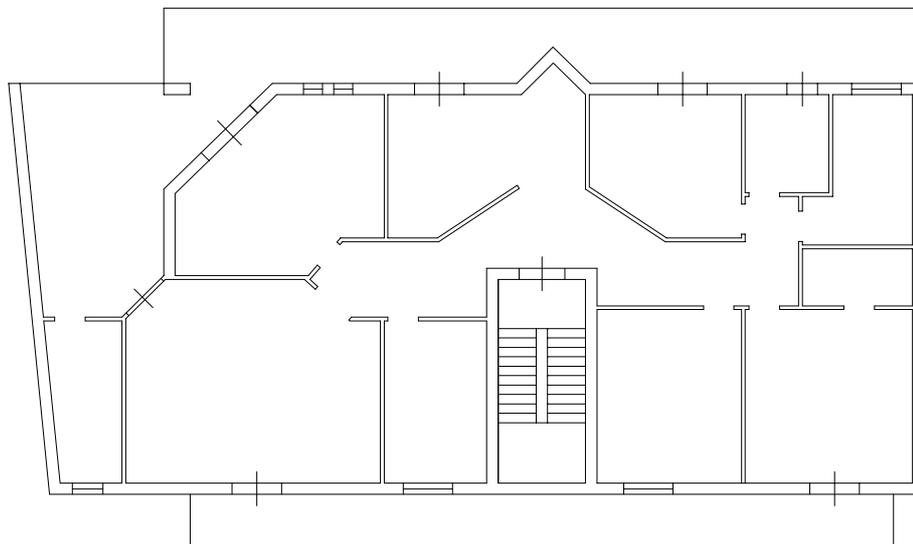
Nord



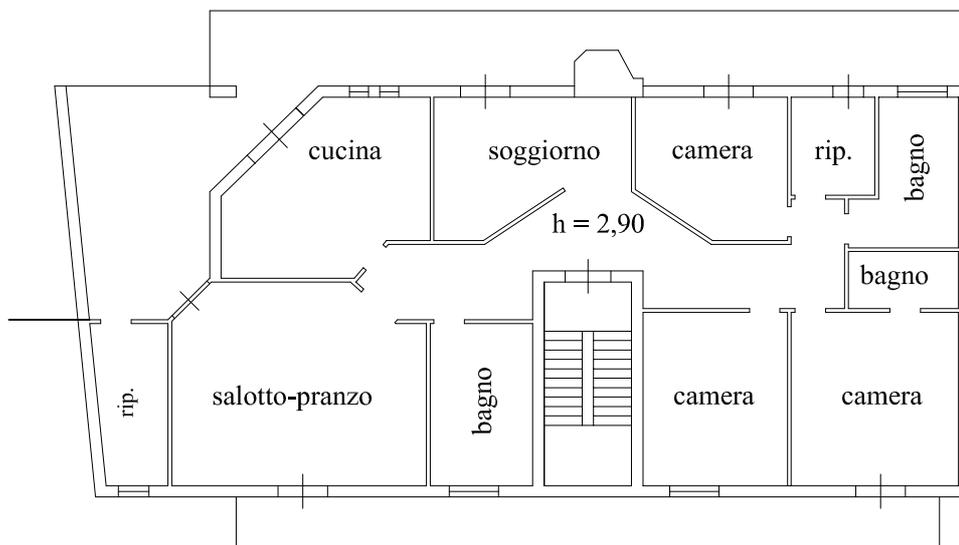
Ultima planimetria in atti



Planimetria catastale



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



2 metri



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 09/2020.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Corso Umberto I n. 43 – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un appartamento in corso di costruzione sito al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 163,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 475 sub 11.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:.....	4
11. Valutazione.....	4

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e con copertura a falde inclinate. L'edificio, con pianta a forma di trapezio rettangolo, ha l'asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest; esso confina a nord-est con il fabbricato costruito sull'adiacente particella 474, a sud-est con Corso Umberto I, a sud-ovest con il fabbricato costruito sulla particella 579 e a nord-ovest con Via Stazione. La facciata, intonacata ma non tinteggiata, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; i balconi, presenti sulle facciate contrapposte prospicienti Corso Umberto I e Via Stazione, sono protetti da parapetti in muratura sormontati da ringhiere metalliche. Lo stabile è sprovvisto di ascensore.
- L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al terzo piano (4° f.t.), non è stato ultimato. Accatastato come unità in corso di costruzione, presenta la muratura perimetrale sui lati confinanti con il vano



scala, con Corso Umberto I e con la particella 579; è privo di muratura esterna sul lato confinante con Via Stazione e, inoltre, non è delimitato in alcun modo dalla confinante unità, anch'essa in corso di costruzione, identificata con il sub 12.

Al suo interno non sono stati realizzati i tramezzi divisorii, le pareti ed i soffitti non sono stati intonacati, il pavimento è in battuto di cemento. L'unità immobiliare, con i soffitti inclinati, ha un'altezza interna utile che varia da un minimo di 2,50 metri alla gronda ad un massimo di 4,00 metri al colmo, una superficie coperta lorda di circa 159,00 mq e una superficie scoperta di circa 13,00 mq; la superficie commerciale è pari a circa 163,00 mq.

Il balcone presente sul lato dell'edificio prospiciente Corso Umberto I appartiene in parte al sub 11 di cui al presente lotto ed in parte al confinante sub 12 ma le due porzioni non presentano alcuna delimitazione tra di loro. Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato, inoltre, che le due unità che compongono il terzo piano dispongono, al momento, di un accesso comune dal vano scala. Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di balcone di pertinenza del sub 11 e la porzione di balcone di pertinenza del sub 12 e per chiudere l'accesso comune dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 17/01/2004 ai numeri 888 R.G./79 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 12/02/2020 ai numeri 2462 R.G./1932 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, part. 475 sub 11.
06. **Confini:** la particella 475 confina con la particella 579, con Via Stazione, con la particella 474 e con Corso Umberto I. Il subalterno 11 confina con sub 12, con il sub 1 (vano scala), con Corso Umberto I, con la particella 474, salvo se altri.



07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte risulta che i primi due piani del fabbricato di cui il bene fa parte sono stati costruiti in virtù della concessione di costruzione n. 52 rilasciata in data 16/05/1984 per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra, oltre seminterrato, e successiva variante in corso d'opera richiesta per la realizzazione di una modifica della quota del piano di calpestio del seminterrato, autorizzata con Nulla Osta del Geno Civile n. 18312 rilasciato in data 22/03/1985.

Successivamente, con la pratica n. 536, prot. n. 5684 del 12/10/1987, è stato richiesto il rilascio di una concessione edilizia per la sopraelevazione del fabbricato in oggetto mediante realizzazione, con struttura in cemento armato, di un terzo piano fuori terra con copertura a falde inclinate. Il progetto di sopraelevazione è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale con verbale n. 4 del 13/10/1987 e per esso sono stati rilasciati in data 05/07/1989 il Nulla Osta del Genio Civile n. 3190 ed in data 12/12/1991, con decreto del Presidente della Regione n. 1318, il Nulla Osta ai fini paesaggistici e ambientali. In seguito a richiesta della ditta proprietaria il Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'A. ha rilasciato in data 29/10/1994 un'attestazione dalla quale risultava che la pratica edilizia n. 536/87 era in possesso di tutti i pareri prescritti per legge e preordinati al rilascio della Concessione edilizia. Nonostante la pratica edilizia n. 536/87 fosse in possesso di tutti i pareri prescritti per legge e preordinati al rilascio della Concessione edilizia l'iter burocratico non è stato portato a termine.

Il tetto è stato realizzato in difformità al progetto presentato al fine di ricavare due ulteriori unità immobiliari, accatastate come unità in corso di costruzione ed identificate con i subalterni 11 e 12. Per il sub 11 è pendente la domanda di sanatoria per abusi edilizi prot. n. 1066 del 28/02/1995.

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto si configura la necessità di portare a termine l'iter avviato per richiedere la sanatoria ai sensi del D.L. 649/94 e successive modifiche ed integrazioni.

08. **Conformità catastale:** elaborato planimetrico non rispondente allo stato dei luoghi (vedi planimetria 01 allegata alla presente relazione).

09. **Impianti:** assenti.



10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** l'art. 10, comma 1, n. 8-bis e n. 8-ter del D.P.R. 633/72 nell'individuare il regime IVA applicabile alla cessione dei fabbricati, non tratta specificatamente anche dei fabbricati in corso di costruzione. Secondo la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E/07 la cessione di un fabbricato da parte di soggetto passivo d'imposta, in un momento anteriore alla sua ultimazione, deve essere assoggettata a IVA.

11. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento al terzo piano**, della superficie commerciale di circa 163,00 mq,

Valore dell'intero: 163,00 mq x 250,00 €/mq = € 40.750,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 35% che tiene conto dello stato di manutenzione dell'edificio (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (20%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 40.750,00 x 0,65 = € 26.487,50.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 26.487,50.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 11, Corso Umberto I. Appartamento al terzo piano (4° f.t.).



Foto 2: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 11, Corso Umberto I. Appartamento in corso di costruzione.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 11, Corso Umberto I. Appartamento in corso di costruzione.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'A., foglio 3, particella 475 sub 11, Corso Umberto I. Appartamento in corso di costruzione.



N=-97100



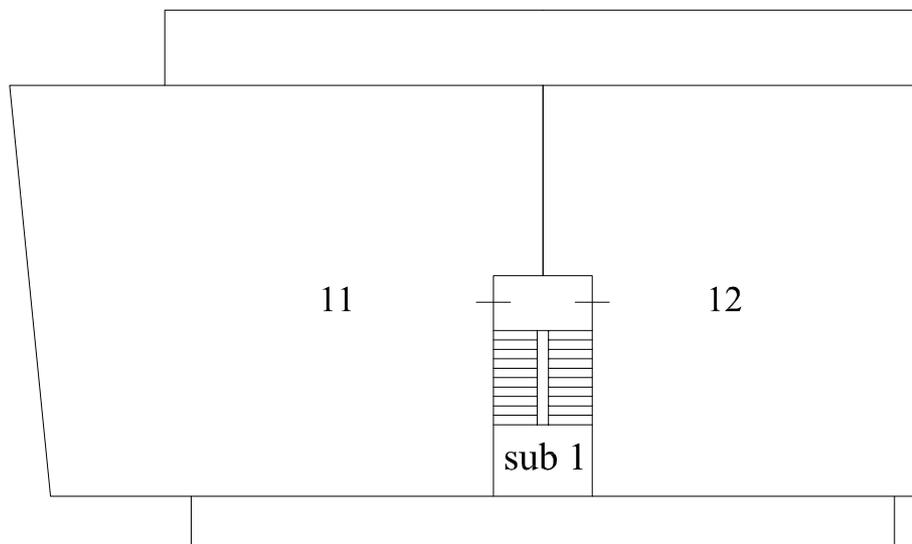
E=-49500

1 Particella: 475

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Eufemia d'A.
Foglio 3 - particella 475 sub 11 e sub 12
Scala 1:300



Elaborato planimetrico



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

