

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 48/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Gioia Tauro, strada comunale Golfo Superiore, magazzino sito al piano seminterrato di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 20, part. 669 sub.18, consistenza 188 mq, superficie catastale totale 208 mq, intestato alla società esecutata XXXXX.

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	3
10. Servitù	3
11. Altro	3
12. Valutazione.....	3
Allegati	
• foto aerea e n° 16 foto	6
• la mappa catastale.....	13
• le visure catastali	13
• l'elaborato planimetrico	19
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	21

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è un magazzino, sito al piano seminterrato di un maggior edificio in c.a. in Gioia Tauro, ubicato lungo la strada comunale Golfo Superiore, in località Vallomena. Il maggior fabbricato, ricade nell'estrema periferia nord orientale, a circa 150 m di distanza dal fiume Budello e a circa 1.130 m dal centro cittadino. Il manufatto rimane in un pendio, infatti la strada comunale Golfo Superiore, si inerpica dalla SS18 con una pendenza media del 10%. La zona è urbanizzata e ben collegata: rimane nei pressi della principale Strada Statale n°18 che è una strada a forte traffico veicolare ove ricadono molti negozi e servizi. Il maggiore edificio in c.a. si presenta in buone condizioni (foto n°1) con due ampie corti esterne

separate, che rimangono una al livello del piano terra e l'altra a livello del piano seminterrato che ci occupa (foto n°2). La corte del piano seminterrato è parzialmente pavimentata in battuto di cemento (foto n°3), è interamente recintata ed è accessibile mediante un grande cancello metallico carrabile scorrevole. Il locale pignorato di cui al presente lotto n°2, è ubicato nel lato orientale del maggior edificio, alla destra di chi guarda il fronte principale (foto n°4). Una porzione della facciata esterna del fronte orientale, è stata lasciata allo stato rustico (foto n°5). Due larghe serrande metalliche consentono l'accesso all'immobile pignorato. Vi è un primo ampio locale di 128,05 mq utili con pianta ad "L". Il locale è pavimentato e intonacato, ma appare in disuso da lungo tempo (foto n°6); è separato dalla rimanente parte del piano seminterrato, posta al confine occidentale e distinta al sub.17 di cui al lotto n°1, semplicemente da una paretina in cartongesso (foto n°7 e n°8). La parte posteriore è completamente cieca in quanto confinante con un terrapieno (foto n°9 e n°10). Fra le due serrande d'ingresso poste sul fronte principale, vi è un piccolo locale igienico di quasi 3 mq, provvisto di lavabo e vaso, con pareti parzialmente piastrellate, con piano di calpestio rialzato di un gradino rispetto al pavimento del magazzino (foto n°11 e n°12). Il bagnetto non si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è privo di finestra: il ricambio dell'aria è affidato ad un aspiratore elettrico da muro. Nell'angolo orientale vi è un ambiente di 53,57 mq, illuminato da lunghe finestre a nastro nonché dall'ampia vetrina con portoncino vetrato e serratura di sicurezza (foto n°13 e n°14). Le finestre laterali sono protette da grate metalliche e i vetri del portoncino e della vetrina, sono del tipo antisfondamento. Nella parte basamentale delle pareti, si nota un diffuso ammaloramento degli intonaci dovuto all'ascensione capillare dell'umidità contenuta nel sottofondo (foto n°16).

In definitiva il locale pignorato occupa complessivamente una superficie lorda di 204,46 mq, per una superficie calpestabile di 187,22 mq ed un'altezza utile interna di 292 cm.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** il magazzino è in possesso alla società esecutata.
04. **Identificazione catastale:** Comune di Gioia Tauro, Catasto fabbricati **Foglio 20 part.669 sub.18**

magazzino, strada Vallomena snc, piano S1, cat.C/2, cl.3, 188 mq, sup. totale 208 mq, rendita 436,92 €.

I dati derivano da un frazionamento del 20/05/2015 prat.n.RC0184421 (n.63706.1/2015) : dall'originaria sub.16 ne derivano le odierne sub.17 e sub.18. In precedenza la sub.16 derivava dalla fusione delle originarie sub.9, sub.10 e sub.11 in atti dal 5/6/2009 prat.n.RC0214085 (n.9104.1/2009). Il maggior fabbricato è stato accatastato il 13/08/2007, Prat.n.RC0322773 originariamente in cat. F/3 in corso di costruzione (n.1553.1/2007); la variazione per Ultimazione del fabbricato risale al 26/02/2010, Prat.n.RC0052758 (n. 5344.1/2010). Il maggior edificio sorge sulla part.669 di 1.086 mq; tale particella deriva dalla part.532 la quale, tramite diversi frazionamenti, trae origine dalla maggior particella 74.

05. **Confini:** l'immobile confina con strada comunale Golfo Superiore, con altro magazzino della stessa ditta, con corte comune, con appartamento XXX XXXX, con fabbricato XXXX XXXX, con suolo XXXX XXXXX, salvo se altri.
06. **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 08/04/2011 al n°7443 Reg. Gen. e al n°1539 Reg. Part.
 - Ipoteca legale iscritta in data 28/12/2016 al n°21883 Reg. Gen. e al n°2431 Reg. Part.
 - Ipoteca legale iscritta in data 28/12/2016 al n°21898 Reg. Gen. e al n°2446 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 27/07/2023 al n°10984 Reg.Gen. e al n°15043 Reg.Part.
07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. La geometria del locale pignorato, corrisponde alla planimetria catastale salvo la presenza della tramezzatura interna che delimita il vano di circa 54 mq nell'angolo orientale..
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Gioia Tauro risulta un Permesso di Costruire n°558/2006 rilasciato il 27/03/2006 dal Dirigente del III Servizio del Territorio del Comune di Gioia Tauro al sig. XXXX XXXX per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre scantinato e sottotetto. Nel progetto approvato, i locali erano previsti interrati

ed accessibili tramite rampe e interamente destinati a garage. Successivamente, in data 25/08/2009, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°1340/2009 per cambio di destinazione d'uso da garage a deposito. Rimane la difformità in quanto il fronte anteriore è interamente fuori terra.

09. **Impianti:** impianto elettrico racchiuso in canaline a vista, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Vi è l'impianto antincendio. Efficiente l'impianto idrico-sanitario, ma non vi è l'impianto di riscaldamento. Il locale igienico necessita di riparazioni.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. **Valutazione:**

LOTTO 2 - diritto da vendere: piena proprietà.

magazzino sito al piano seminterrato di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 20, part. 669 sub.18

Valore dell'intero: $(204,46 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) = 92.007,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area molto periferica, con pendenza media del 10%, a breve distanza dalla primaria Strada Statale n°18. Buona l'accessibilità in quanto servita da strade pubbliche, non altrettanto buona la visibilità in quanto la strada comunale Golfo Superiore di certo non è soggetta a forte traffico veicolare. Il locale rimane completamente interrato sul lato settentrionale e interamente fuori terra sul fronte principale che prospetta su di un'ampia corte recintata. Il magazzino è rifinito con intonaco tinteggiato su pareti e soffitti, pavimentato con piastrelle di grés e si presenta in discrete condizioni pur se evidentemente non più in uso da diverso tempo. Note negative: umidità da risalita nella parte basamentale delle pareti, locale igienico in condizioni non ottimali e parete di separazione in semplice cartongesso. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal

prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a **450,00 €/mq**. La corte è considerata elemento di maggior pregio che contribuisce alla determinazione del detto valore parametrico. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 15% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,85) per tenere conto dell'umidità da risalita alla base delle pareti, della parete divisoria realizzata con semplice cartongesso e per gli interventi di riparazione da eseguirsi nel locale igienico; si applica un abbattimento del 10% per la regolarizzazione urbanistica e catastale; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 204,46 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) = 63.346,82 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **63.400,00 €.**

Il ctu

Ing Antonio Brando