

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA

Proc. Esecutiva N° 39/2021 Reg. Es. Imm.
Udienza 23.11.2022

1

GIUPPINO DOMENICO ELIA

Contro

[REDACTED]

G.E.: Dottoressa MARTA CAINERI

UDIENZA: 23/11/2022



INDICE

	Premessa	3
01.	Pignoramento p.e. n° 39/2021	3
02.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
03.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
04.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
05.	Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto	5
	Lotto 01	5
	Lotto 02	7
06.	Valutazione	10
	Lotto 01	10
	Lotto 02	11

Allegati:

	LOTTO 01		LOTTO 02	
	foto	13	foto	40
	posizionamento Google	18	posizionamento Google	46
	stralcio catastale	19	stralcio catastale	47
	planimetria catastale	20		
	visura catastale	21	visura catastale	48
	planimetria dei luoghi	22	planimetria dei luoghi	49
	licenza edilizia	24		
	stralcio Strumento Urbanistico	30	stralcio Strumento Urbanistico	52
	ispezioni ipotecarie	35	ispezioni ipotecarie	57
	Verbali sopralluogo			62



Premessa

Il sottoscritto arch. Giuseppe Portolese, nato a Santa Cristina d'Aspromonte il 14 Gennaio 1965 C.F. PRTGPP65A14I176P, con studio tecnico a Santa Cristina d'Aspromonte in Via Roma 9, Partita Iva 01532480801, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria al n.1189, in riferimento all'incarico di C.T.U. ricevuto, inerente la Procedura Esecutiva N. 39/2021 Reg. Es. Imm., dal G.E.: Dottoressa Marta Caineri, comunica che i dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 21.01.2022, in quanto al primo sopralluogo del 15.11.2021 il Signor Lombardo Lorenzo Antonio non ha partecipato perché la comunicazione di sopralluogo è stata da lui ritirata il giorno dopo, sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Gioia Tauro (RC) in Via Salerno n. 7 e n. 9 e in Via Cosenza n. 12.

01. **Pignoramento p.e. n° 39/2021** istanza di vendita del 15.07.2021. Atto pignoramento immobiliare n. 671 del 15 marzo 2021, notificato in data 04 giugno 2021.

Trascritto a favore: [REDACTED], nato a Palmi (RC) il dì 20.07.1951 (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]) ed ivi residente alla [REDACTED].

contro: [REDACTED] nato a Gioia Tauro il 29.06.1936 ed ivi residente in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota intera;

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), beni intestati a [REDACTED] per diritti pari ad 1/1,

- Lotto Uno:
 - Foglio [REDACTED] posto al piano terra, categoria C/1 negozi e botteghe, classe 6, superficie Catastale 75 mq, Rendita € 1.069,07;
 - Foglio [REDACTED] posto al piano primo, Categoria F/5 lastrico solare;
- Lotto Due:
 - Foglio 26 Particella 775 Sub 2, Via Cosenza n.12 posto al piano primo, categoria A/3 abitazioni di tipo economico, Classe Unica, Vani 4, Superficie catastale mq 94,00 Rendita € 165,27.

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

Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), [REDACTED] sub 1 e 2, Lotto Uno

Intestati: [REDACTED].

Atto tra vivi compravendita trascrizione del 25.09.1976 ai nn 11960 R.G. rogito del Notaio Federico del Noce di Gioia Tauro data 27.08.1976 registrato a Palmi il 09.09.1976 al n. 2797, da [REDACTED] nata a Gioia Tauro il 13.09.1895 in favore di [REDACTED] nato a Gioia Tauro il 29.06.1936, intera proprietà.

Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), [REDACTED]



Intestati: [redacted]

[redacted] ai nn 7996 R.G. e 6660 R.P. dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Osvaldo Carillio di Villa San Giovanni rep. 23167 del 12.051995 registrato a Reggio Calabria il 26.05.1995 al n. 1321, da [redacted] nata a Gioia Tauro il 27.03.1935 in favore di [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted], intera proprietà.

03. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

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

CRONOSTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

LOTTO UNO:

Foglio [redacted]:

- Trascrizione in data 25.09.1976 ai nn 11960 R.G. dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Federico del Noce di Gioia Tauro data 27.08.1976 registrato a Palmi il 09.09.1976 al n. 2797, da [redacted] nata a Gioia Tauro il 13.09.1895 in favore di [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted], intera proprietà;

- Trascrizione in data 11.03.1991 ai nn 4337 R.G. e 3805 R.P. dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio C.M. Costa di Palmi rep. 703 del 28.02.1991 registrato a Palmi il 18.03.1991 al n. 834, da [redacted] nato a Gioia Tauro il 12.07.1927 in favore di [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted], intera proprietà;

- Trascrizione in data 06.07.2021 ai nn 11070 R.G. e 9272 R.P. verbale di pignoramento a favore di [redacted] a Palmi il 20.07.1951 contro [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted], intera proprietà;

Foglio 26 Particella 1168 Sub 1:

- Trascrizione in data 21.10.2010 ai nn 20180 R.G. e 13751 R.P. verbale di pignoramento a favore di [redacted] a Palmi il 28.09.1933 contro [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted], intera proprietà.

LOTTO DUE:

Foglio 26 [redacted]:

- Trascrizione in data 27.05.1995 ai nn 7996 R.G. e 6660 R.P. dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Osvaldo Carillio di Villa San Giovanni rep. 23167 del 12.051995 registrato a Reggio Calabria il 26.05.1995 al n. 1321, da [redacted] nata a Gioia Tauro il [redacted] in favore di [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted], intera proprietà;

- Trascrizione in data 06.07.2021 ai nn 11070 R.G. e 9272 R.P. verbale di pignoramento a favore



di [REDACTED] a Palmi il [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Gioia Tauro il [REDACTED], intera proprietà.

04. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 08.11.2021 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

05. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

LOTTO UNO:

Foglio 26 [REDACTED]:

Concessione di “Costruzione di un fabbricato in c.a. ad un piano F.T., previa demolizione di un fabbricato esistente, ad uso autoscuola e civile abitazione” rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il 09.01.1992 pratica edilizia [REDACTED] concessione [REDACTED] del [REDACTED].

Permesso di agibilità rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il 22.07.1998 pratica edilizia [REDACTED] concessione [REDACTED].

Il Fabbricato è posto in zona omogenea TR1, gli standard urbanistici sono i seguenti: nella [REDACTED] degli ambiti, la zona coincide con le zone B1 del previgente piano regolatore generale, nei quali, a causa della rilevante densità fondiaria e della compresenza di numerose attività, oltre che di edifici di qualche interesse storico – ambientale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro e di completamento edilizio.

Gli interventi di completamento edilizio negli ambiti TR1 sono soggetti ai seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,50 mc/mq
- Numero massimo piani fuori terra 3
- Rapporto di copertura 0,55 mq/mq
- Distacco tra fabbricati 0,00 oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt. 10,00
- Distacco dai confini 0,00 oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt. 5,00
- Parcheggi 1mq/10mc di volume
- Distacco dal ciglio stradale 5,00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica
- Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie



non superiore a mq 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 4.

Gli interventi pubblici e privati che interessano la singola unità immobiliare o intere porzioni insediative, devono soddisfare i parametri di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico. Negli ambiti a prevalenza residenziale TR1 e TR2, in parte o interamente coincidenti con le zone B1, B2, B3 e B4 del previgente strumento urbanistico generale, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio alla residenza, turistiche e ricettive; sono ammessi inoltre uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e riservati alle attività collettive; musei, esposizioni permanenti o temporanee.

Sono vietati il commercio di grande distribuzione, i depositi e comunque tutte le attività attrattive di traffico e di parcheggi e possibili fonti di inquinamento ambientale.

Il Comune si riserva la facoltà di vietare mutamenti della destinazione d'uso, ai sensi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al regolamento edilizio e urbanistico, quando a giudizio del Comune stesso possano determinare alterazioni dei valori storici, artistici, testimoniali, ambientali e paesaggistici; preconstituire stati di degrado, compromettere le condizioni di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico.

Il fabbricato confina a nord con la Via Salerno, a sud con altro fabbricato, ad est con altro fabbricato ad ovest con la Via Decima. Ad oggi l'intero fabbricato si presenta finito in tutte le sue parti ed agibile. La struttura portante dell'intero fabbricato è in c.a., formata da intelaiatura travi e pilastri. I solai sono in latero cemento con travetti in c.a. fabbricati sul posto. I muri esterni, di tompagno, sono in mattoni forati così come i muri tramezzi di divisione interna. L'intero fabbricato è intonacato a civile e le pareti interne pitturate con idropittura per interni, quelle esterne sono solo intonacate. L'intero fabbricato è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come da tutte delle opere di urbanizzazione secondaria, essendo sito nella zona centrale del Comune di Gioia Tauro. Il fabbricato ha l'ingresso sulla via Salerno al civico 7. L'ingresso funge da reception e permette di accedere all'ufficio, al salone scuola ed al bagno. Dal salone scuola si accede al garage, dal garage si accede al vano scala che permette di accedere al lastrico solare del piano primo. Tutte le porte e gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in ferro, tranne la porta di ingresso nel vano scala, posta nella via Dante, che è in legno ed anche improvvisata ed adattata al bisogno e gli infissi esterni del locale garage che sono mancanti. Gli infissi interni alcuni sono mancanti o non posti in opera, e quelli esistenti son in legno tamburato. Il vano scala è al rustico senza pavimenti, rivestimento della scala ed intonaco interno. Il bagno è dotato di sanitari, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica. I pavimenti sono in marmette L'impianto elettrico, idrico e di scarico sono del tipo sottotraccia. Il fabbricato è privo di impianto di climatizzazione e gas collegato alla rete. Il piano primo, Sub 2, catastalmente registrato come lastrico solare in realtà è da considerarsi terrazzo in quanto sono presenti a tratti muretti da affaccio, in cemento armato con ferro, con l'intenzione nelle parti mancanti di inserire una ringhiera in ferro, il terrazzo è privo di pavimentazione. In tutti i locali del fabbricato sono presenti tracce molto evidenti di umidità



di risalita e di infiltrazione da acqua piovana proveniente dal solaio di copertura. Lo stato di manutenzione del fabbricato può ritenersi discreto e necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La superficie del fabbricato Piano Terra, al netto delle murature e tramezzature, è di circa 97,00 mq.

La superficie del fabbricato Piano Primo Terrazzo/Lastrico Solare, al netto delle murature e tramezzature, è di circa 118,15 mq.

La superficie totale del fabbricato, al netto delle murature e tramezzature, è di circa 215,00 mq.

La superficie al lordo dei muri per piano è di circa 118,00 mq

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: libero.

Conformità catastale: non vi sono planimetrie catastali dell'immobile depositate all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

Vincoli urbanistici: Norme Tecniche attuazione PSC aprile 2007 del Comune di Gioia Tauro – Ambito di Riqualificazione TR1 – Consolidamento, Vincolo Paesaggistico.

Conformità urbanistico-edilizia: Concessione di “Costruzione di un fabbricato in c.a. ad un piano F.T., previa demolizione di un fabbricato esistente, ad uso autoscuola e civile abitazione” rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED] concessione [REDACTED] del [REDACTED]. Permesso di agibilità rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED] concessione [REDACTED].

Impianti: conformi alla legislazione vigente.

Altro: i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere personale ed anche relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., se dovuta, T.A.S.I. e necessità primarie quali Enel, Sistema Idrico e Fognario Comunale.

LOTTO DUE:

Foglio 26 [REDACTED]:

L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1967, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioia Tauro non sono presenti atti di concessioni o autorizzazioni.

Il Fabbricato è posto in zona omogenea TR1, gli standard urbanistici sono i seguenti: nella carta degli ambiti, la zona coincide con le zone B1 del previgente piano regolatore generale, nei quali, a causa della rilevante densità fondiaria e della compresenza di numerose attività, oltre che di edifici di qualche interesse storico – ambientale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro e di completamento edilizio.

Gli interventi di completamento edilizio negli ambiti TR1 sono soggetti ai seguenti parametri urbanistici:

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese_Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)
Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com
@: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it



- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,50 mc/mq
- Numero massimo piani fuori terra 3
- Rapporto di copertura 0,55 mq/mq
- Distacco tra fabbricati 0,00 oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt. 10,00
- Distacco dai confini 0,00 oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt. 5,00
- Parcheggi 1mq/10mc di volume
- Distacco dal ciglio stradale 5,00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica
- Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 4.

Gli interventi pubblici e privati che interessano la singola unità immobiliare o intere porzioni insediative, devono soddisfare i parametri di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico. Negli ambiti a prevalenza residenziale TR1 e TR2, in parte o interamente coincidenti con le zone B1, B2, B3 e B4 del previgente strumento urbanistico generale, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio alla residenza, turistiche e ricettive; sono ammessi inoltre uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e riservati alle attività collettive; musei, esposizioni permanenti o temporanee.

Sono vietati il commercio di grande distribuzione, i depositi e comunque tutte le attività attrattive di traffico e di parcheggi e possibili fonti di inquinamento ambientale.

Il Comune si riserva la facoltà di vietare mutamenti della destinazione d'uso, ai sensi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al regolamento edilizio e urbanistico, quando a giudizio del Comune stesso possano determinare alterazioni dei valori storici, artistici, testimoniali, ambientali e paesaggistici; preconstituire stati di degrado, compromettere le condizioni di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico.

Il fabbricato confina a nord con l'altro fabbricato, a sud con la Via Cosenza, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con altro fabbricato. Ad oggi l'intero fabbricato si presenta finito in tutte le sue parti ed agibile. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura ordinaria. I solai sono in latero cemento con travetti in c.a. fabbricati sul posto. I muri di divisione interna sono portanti ed in muratura. L'intero fabbricato è intonacato a civile e le pareti interne ed esterne pitturate con idropittura. L'intero fabbricato è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come da tutte delle opere di urbanizzazione secondaria, essendo sito nella zona centrale del Comune di Gioia Tauro. L'appartamento ha l'ingresso sulla via [REDACTED]. La porta in legno d'ingresso posta al piano



primo fuori terra tramite il vano scala porta al secondo fuori terra. Alla fine della scala si giunge ad un pianerottolo che disimpegna una prima camera sulla sinistra, al centro una seconda camera passante che porta ad altra camera ed al bagno e sulla destra alla cucina che tramite una scala interna porta all'abbaino ed al terrazzo posto al terzo piano fuori terra. Al piano secondo fuori terra gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con scuretti. Al piano terzo fuori terra in legno con scuretti. I pavimenti sia al piano primo, secondo e terzo sono in graniglia di colore chiaro. Le pareti interne sono pitturate con pittura idrolavabile, quelle esterne con tonachino di colore chiaro. Il bagno è dotato di sanitari, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica. L'impianto elettrico, idrico e di scarico sono del tipo sottotraccia. L'appartamento è privo di impianto di climatizzazione e gas collegato alla rete. In tutti i locali del fabbricato sono presenti tracce molto evidenti di umidità. Lo stato di manutenzione dell'appartamento può ritenersi discreto e necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria

La superficie del fabbricato Piano Terra, al netto delle murature e tramezzature, è di circa 5,50 mq.

La superficie del fabbricato Piano Primo, al netto delle murature, tramezzature e balconi, è di circa 59,00 mq, balcone 7,80 mq circa.

La superficie del fabbricato Piano secondo, al netto delle murature, tramezzature e balconi, è di circa 10,00 mq, terrazzo circa 53,00 mq e balcone circa 8,00 mq.

La superficie totale del fabbricato, al netto delle murature e tramezzature e balconi, è di circa 75,00 mq.

La superficie totale dell'appartamento al lordo dei muri è di circa 100,00 mq, oltre circa 16,00 mq di balconi e circa 53,00 mq di terrazzo.

Diritto da vendere: piena proprietà. Appartamento oggetto di ordinanza di sequestro preventivo ex art. 321 e segg. e 104 disp. att. c.p.p. Proc. [REDACTED]. notizie di reato e Proc. n. [REDACTED].

Stato di possesso: libero.

Conformità catastale: non vi sono planimetrie catastali dell'immobile depositate all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

Vincoli urbanistici: Norme Tecniche attuazione PSC aprile 2007 del Comune di Gioia Tauro – Ambito di Riqualificazione TR1 – Consolidamento, Vincolo Paesaggistico.

Conformità urbanistico-edilizia: fabbricato costruito prima del 1967.

Impianti: non conformi alla legislazione vigente.

Altro: i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere personale ed anche relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., se dovuta, T.A.S.I. e necessità primarie quali Enel, Sistema Idrico e Fognario Comunale.



06. Valutazione:

LOTTO 01 - diritto da vendere: piena proprietà. Fabbricato Foglio 26 [REDACTED]:

Valore dell'intero:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Ingresso e Reception P.T.	13,90 mq
Ufficio P.T.	5,50 mq
Disimpegno P.T.	2,30 mq
Bagno/Wc P.T.	1,50 mq
Doccia/Wc P.T.	3,10 mq
Salone Scuola P.T.	34,70 mq
Vano Scala P.T.	9,90 mq
Garage P.T.	21,50 mq
Chiostro P.T.	4,40 mq
Terrazzo/Lastrico Solare P.1°	118,00 mq
Superficie Totale	214,80 mq

Superficie totale Commerciale utile calpestabile è di circa mq 214,80. La superficie catastale desunta dalla visura è di 97,00 mq, la superficie consistente è di 75 mq. La superficie al lordo dei muri e tramezzi del piano terra riscontrata dalle misurazioni effettuate è di 118 mq circa. La superficie al lordo dei muri e tramezzi del piano primo riscontrata dalle misurazioni effettuate è di 118 mq circa. La superficie totale, piano terra e primo piano, è di circa 236,00 mq, per la valutazione di stima del fabbricato la superficie è la seguente:

Superficie Lorda Piano Terra	118,00 mq
Superficie Lorda Piano Primo 1/3 di 118 mq	39,30 mq
Superficie Lorda Piano Terra + Primo Piano	157,00 mq

Il valore medio di mercato di € 845,00 al mq superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 2, bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 15%, del valore medio di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Gravando sul fabbricato altri oneri, quali spese per regolarizzazione catastale si applica una riduzione del 10% del valore medio di mercato. Gravando allo stato odierno la necessità di effettuare una manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'intero fabbricato, visto il degrado manifestato dal fabbricato, si applica una riduzione del 40% del valore medio di mercato. Non gravando vincoli giuridici inalienabili, spese condominiali insolute, non esistono quote, stato di possesso, la vicinanza dei servizi pubblici primari, della posizione del fabbricato nel contesto di Gioia Tauro si applica una maggiorazione del 10% del valore di mercato.

A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

€ 845,00 mq – 15% (€ 126,75) per l'assenza della garanzia per vizi = € 718,25 al mq.

€ 718,25 mq - 10% (€ 71,82) per spese catastali = € 646,43 al mq

€ 646,43 al mq – 40% (€ 258,57) per manutenzione = € 387,86 al mq

€ 387,86 al mq + 10% (€ 38,78) per posizione geografica = € 426,64 al mq

arrotondamento € 425,00 al mq.



Valore al netto della decurtazione e valorizzazione: € 425,00 x 157,00 = € 66.725,00
arrotondamento € 67.000,00.

Prezzo base d'asta _____ € **67.000,00 (euro sessantasettemila).**

LOTTO 02 - diritto da vendere: piena proprietà. Fabbricato Foglio 26 [REDACTED]:

Valore dell'intero:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Vano scala P.T.	5,50 mq
Cucina P.1°.	7,83 mq
Camera 1 P.1°.	13,66 mq
Camera 2 P.1°.	13,10 mq
Camera 3 P.1°.	13,26 mq
Disimpegno P.1°.	1,06 mq
Bagno P.1°.	5,51 mq
Vano scala P.1°.	4,15 mq
Balcone P.1°.	7,88 mq
Abbaino	10,25 mq
Terrazzo P.2°	52,88 mq
Balcone P.2°.	8,18 mq
Superficie Totale	143,26 mq

11

Superficie totale residenziale utile calpestabile è di circa mq 143,26. La superficie catastale desunta dalla visura è di 94,00 mq, la superficie aree scoperte è di 92 mq, la consistenza 4 vani. La superficie totale, piano terra, piano primo e piano secondo, è di circa 143,00 mq, per la valutazione di stima del fabbricato la superficie è la seguente:

Superficie Lorda Piano Terra + piano primo	118,00 mq
Superficie Lorda Piano Secondo con 1/3 di 53 mq terrazzo	35,00 mq
Superficie Lorda Piano Terra + Primo Piano	153,00 mq

Il valore medio di mercato di € 517,50 al mq superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 2, bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 15%, del valore medio di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Gravando sull'appartamento altri oneri, quali spese per regolarizzazione catastale si applica una riduzione del 10% del valore medio di mercato. Gravando allo stato odierno la necessità di effettuare una manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'appartamento, visto il degrado manifestato dall'appartamento, si applica una riduzione del 25% del valore medio di mercato. Gravando sull'appartamento oneri quali ordinanza di sequestro si applica una riduzione del 25%. Non gravando spese condominiali insolute, non esistono quote, stato di possesso, la vicinanza dei servizi pubblici primari, la posizione del fabbricato nel contesto di Gioia Tauro si applica una maggiorazione del 5% del valore di mercato.



A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

€ 517,50 mq – 15% (€ 77,62) per l'assenza della garanzia per vizi = € 439,88 al mq.

€ 439,88 mq - 10% (€43,98) per spese catastali = € 395,900000 al mq

€ 395,90 al mq – 25% (€ 98,97) per manutenzione = € 296,93 al mq

€ 296,93 al mq – 25% (€ 74,23) per ordinanza = € 222,70 al mq

€ 222,70 al mq + 5% (€ 11,13) per posizione geografica = € 233,83 al mq

arrotondamento € 235,00 al mq.

Valore al netto della decurtazione e valorizzazione: € 235,00 x 153,00 = € 35.955,00

arrotondamento € 36.000,00.

Prezzo base d'asta _____ € **36.000,00 (euro trentaseimila).**

Valutazione totale procedura:

LOTTO 01 - piena proprietà. Fabbricato Foglio 26 [REDACTED] € 67.000,00

LOTTO 02 - piena proprietà. Fabbricato Foglio 26 [REDACTED] € 36.000,00

TOTALE Valutazione € 103.000,00

Santa Cristina d'Aspromonte, 14.09.2022

Il C.T.U.
(firmato digitalmente)
Arch. Giuseppe Portolese



Allegati

LOTTO N. 01

- Fotografie



Via Salerno



Via Decima





Via Salerno / Via Decima



Ingresso/Reception/Ufficio/Disimpegno/WC





Salone Scuola



Sala Scuola





Garage



Garage





Vano Scala



Terrazzo/Lastrico Solare



Terrazzo/Lastrico Solare



