

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 35/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111, n.63 – Unità immobiliare, facenti parte di un fabbricato con più unità, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 320 sub.2.

INDICE

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere.....	2
02. Stato di possesso.....	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali.....	2
07. Identificazione catastale.....	2
08. Planimetria catastale e confini.....	2
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici.....	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	4
13. Criterio di stima.....	4
15. Documentazione fotografica.....	7
16. Allegati.....	8

Descrizione: *Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 63, al piano 1 – Piena proprietà di una abitazione, composta da: cucina-soggiorno, un bagno, tre stanze, disimpegno e balcone su due lati.*

L'abitazione è identificate al Catasto Fabbricati al foglio n.33, particella 320, sub. 2, cat. A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 135 mq.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Strada Statale 111, attraverso corte interna e scala comune.

L'abitazione è composta da una ampia stanza adibita a cucina-soggiorno, tre camere, un bagno, disimpegno e balconi su due lati. In un vano non è stato possibile accedere in quanto occupato da materiale vario accatastato in modo disordinato.

I pavimenti, interni ed esterni, e i rivestimenti sono in materiale ceramico, gli infissi sono in alluminio con tapparelle avvolgibili.

L'appartamento è dotato di impianti, sottotraccia, idrico-fognario ed elettrico. Per il riscaldamento sono



utilizzati due climatizzatori autonomi.

La manutenzione esterna è carente, l'umidità ha attaccato le parti sporgenti provocando distacco di intonaco e copriferro.

01. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
02. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore che lo ha adibito ad abitazione principale.
03. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dal certificato notarile risulta una
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio ***** in data 27/11/2009 Repertorio
3623/2138, trascritta il 30/11/2009 presso Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria ai NN.
21407/3939, Capitale € 150.00,00– Totale 300.000,00.

A favore: *****

*****, C.F. *****

Contro: ***** , nato a Taurianova il 28/08/1967, C.F.

*****.

04. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dagli atti non risultano non risultano domande giudiziali relative al bene pignorato.
05. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** dagli atti non risultano non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.
06. **Spese di gestione o di manutenzione :** Non risulta costituito alcun condominio.
07. **Identificazione catastale:**
 - I. Catasto Urbano di Gioia Tauro, bene intestato a ***** , in regime di *****
*****, per i diritti pari a 1/1, **Foglio 33 particella 320 sub.2**, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5
vani, Rendita € 242,73. Strada Statale 111, n.63. Piano 1.
08. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente è allegata la planimetria catastale. L'immobile è



inserito al primo piano di un fabbricato che confina: a est con particella privata n.117, a ovest con Strada Statale 111, a sud con corte della stessa particella e a nord con particella privata n.116.

09. **Conformità catastale:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, si riscontrano delle variazioni comportanti diversa disposizione degli ambienti e ampliamento.

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

11. **Conformità urbanistico-edilizia:** Al comune di Gioia Tauro, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti per le unità immobiliari individuate al Foglio 33 part.lla 320 sub.2-3-8, è stata reperita la pratica n. 4613/1968. Tra l'altro, la pratica conteneva la Licenza Edilizia n. 4613 del 30/08/1968, i disegni di progetto e il Permesso di Abitabilità. Nel Permesso di Abitabilità, del 02/06/1983, è esplicitato che esso riferisce al piano cantinato, al piano terra e al piano primo ed è esclusa una parte del piano cantinato.

Il fabbricato è stato dichiarato in catasto in data 02/06/1983, dal confronto della planimetria presentata in pari data e lo stato attuale risulta che il perimetro esterno dell'abitazione non è stato variato fino all'attualità.

Esaminando la documentazione in atti e lo stato di fatto, emerge quanto segue:

1. il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 4613 del 30/08/1968;
2. l'edificio, che nel progetto aveva una forma ad "L" in pianta con ala nella parte sud, è stato realizzato con volume inferiore a quanto assentito: non è stata realizzata l'ala della "L" nella parte sud [v. ALL.4];
3. la variazione in diminuzione di volume, dichiarata formalmente con la presentazione delle planimetrie al catasto, è stata implicitamente assentita dal Comune di Gioia Tauro, tant'è che ha rilasciato il Permesso di Abitabilità in data 02/06/1983;
4. rispetto all'originaria planimetria dichiarata in catasto, sull'unità immobiliare destinata ad



abitazione sono state apportate variazioni nella disposizione interna dei vani e nella consistenza [v. ALL.3]:

- è stato rimosso parzialmente il tramezzo che separava la cucina da un vano adiacente con conseguente formazione di un vano unico più ampio;
- ampliamento mediante l'accorpamento di un vano che in catasto risulta appartenere al sub.3, senza aumento di unità immobiliari.

Non si hanno elementi per stabilire la data certa di realizzazione delle variazioni: a vista sembra che non siano state effettuate in data recente.

I suddetti interventi, diversa disposizione planimetrica e variazione della superficie, sono classificabili come “manutenzione straordinaria” ai sensi dell’art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere regolarizzati con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell’art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Gioia Tauro, oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 2.500,00 complessive.

12. Valutazione:

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà. Abitazione.

Superficie commerciale

Per la superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale in atti dall’anno 2015, aumentata della parte accorpata, circa 13 mq, da altra unità immobiliare.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta:

abitazione, sub.2 (uguale alla superficie catastale + parte accorpata, ≈13 mq)	148,00 mq
--	-----------

13. Criterio di stima



Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie commerciale** (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova).

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

Si sono altresì consultati:

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

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

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

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

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

13.01. Valore di stima dell'immobile pignorato

Caratteristiche dell'immobile.



Immobile sito in Gioia Tauro, Strada Statale 111, zona OMI: D4.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: a 3 piani fuori terra+seminterrato con più unità immobiliari.

Livello: piano primo.

Superficie commerciale: 148 mq.

Età della costruzione: >50 anni.

Qualità della costruzione: medio-bassa.

Stato di manutenzione: scadente.

Libertà dell'immobile: in possesso del debitore che lo ha adibito ad abitazione principale.

Rendita catastale: 242,73 €.

Servizi e impianti individuali: impianti elettrico, impianto idrico.

Regolarità urbanistica: no.

Valore di riferimento per la stima, quotazione media del mercato immobiliare per mq commerciale: € 480,00.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al mq commerciale	€ 480,00	X
Superficie commerciale	mq 148	=
Valore dell'immobile	€ 71.040,00	
A detrarre:		
Costi e oneri per la riduzione in pristino delle opere abusive:	-2.500,00 €	
Valore netto (arrotondato alle centinaia)	€ 68.500,00.	

Pertanto per l'immobile è determinato il seguente



Prezzo base d'asta _____ € 68.500,00.

13.02. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

LOTTO N.001 - Comune di Gioia Tauro, Strada Statale 111 n. 63, al piano 1 – Piena proprietà di una abitazione, composta da: cucina-soggiorno, un bagno, tre stanze, disimpegno e balcone su due lati.

*L'abitazione è identificate al Catasto Fabbricati al foglio n.33, particella 320, sub. 2, cat. A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 135 mq, è di **€ 68.500,00 (sessantottomilacinquecento/00)**.*

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

15. **Documentazione fotografica:** si allegano n.6 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace



16. Allegati

- n° 6 fotografie
- ALL.001_1 mappa catastale
- ALL.001_2 planimetria catastale sub.2
- ALL.001_3 planimetria stato di fatto unità immobiliare sub.2
- ALL.001_4 planimetria di progetto sub.2 (Lic. Edilizia del 1968)
- ALL.001_5 visura storica catastale, fabbricati, sub.2
- ALL.001_6 visura storica catastale, terreni, particella 320





Foto 1: Accesso alla corte da Strada Statale 111 (foto da Google Heart).

Abitazione al
1° piano, sub.2

Portone di ingresso
alla scala comune



Foto 2: Vista fabbricato dalla corte interna.





Foto 3: Ingresso abitazione.



Foto 4: vista interna abitazione.





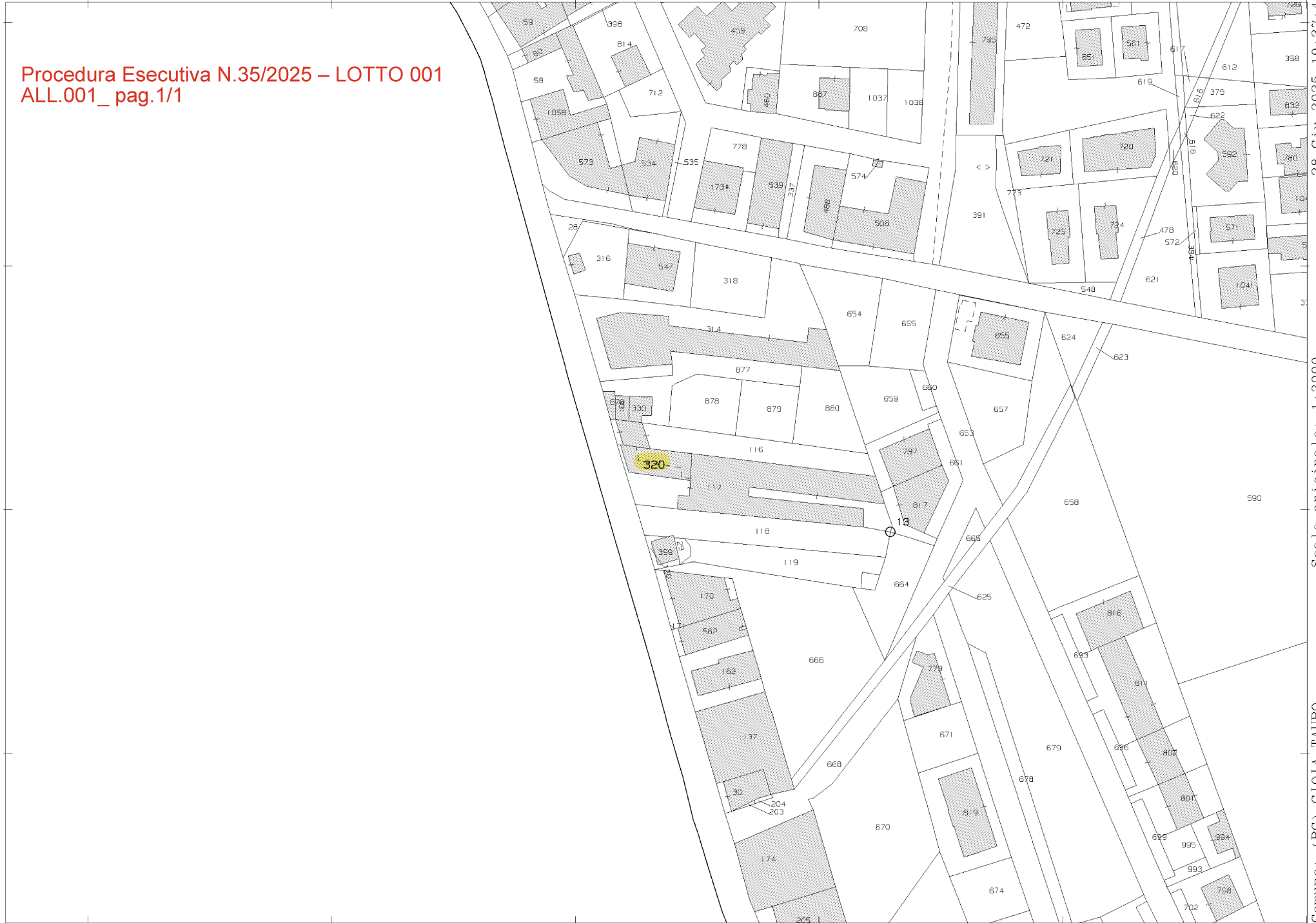
Foto 5: vista interna abitazione.



Foto 6: Vista interna abitazione.



Procedura Esecutiva N.35/2025 – LOTTO 001
ALL.001_pag.1/1



28-Giu-2025 10:37:4
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T144436/2025

N=-80000

E=-45600

Comune: (RC) GIOIA TAURO
Foglio: 33

1 Particella: 320

MODULATO
n. 09 mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **GIOIA TAURO** (n. decreti/L. 444/82 n. 445) **Via Strada Statale n. 111**

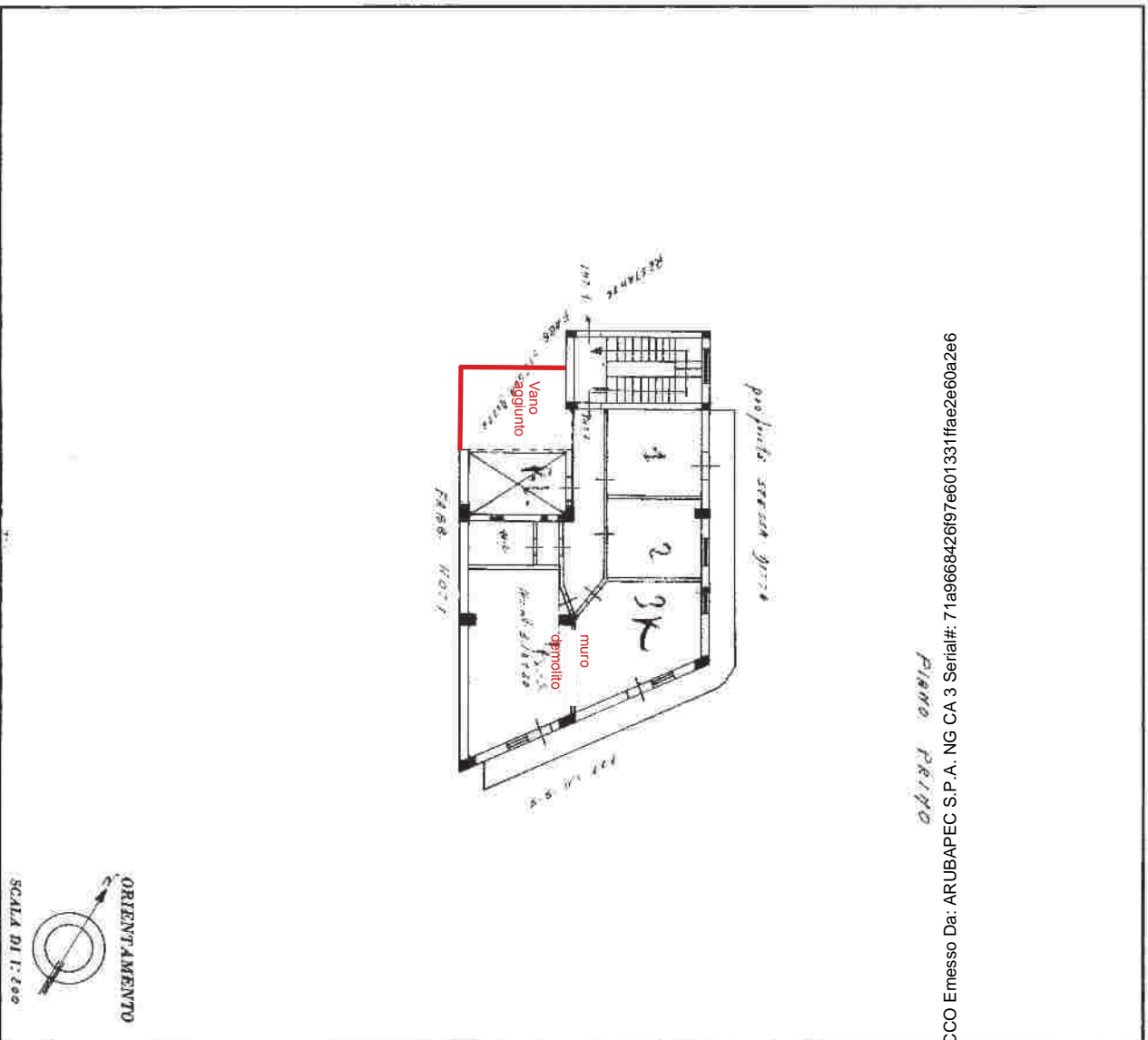
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO CALABRIA**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Firmato Da: SURACE ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71a9668426197e601331fcae2e60a2e6

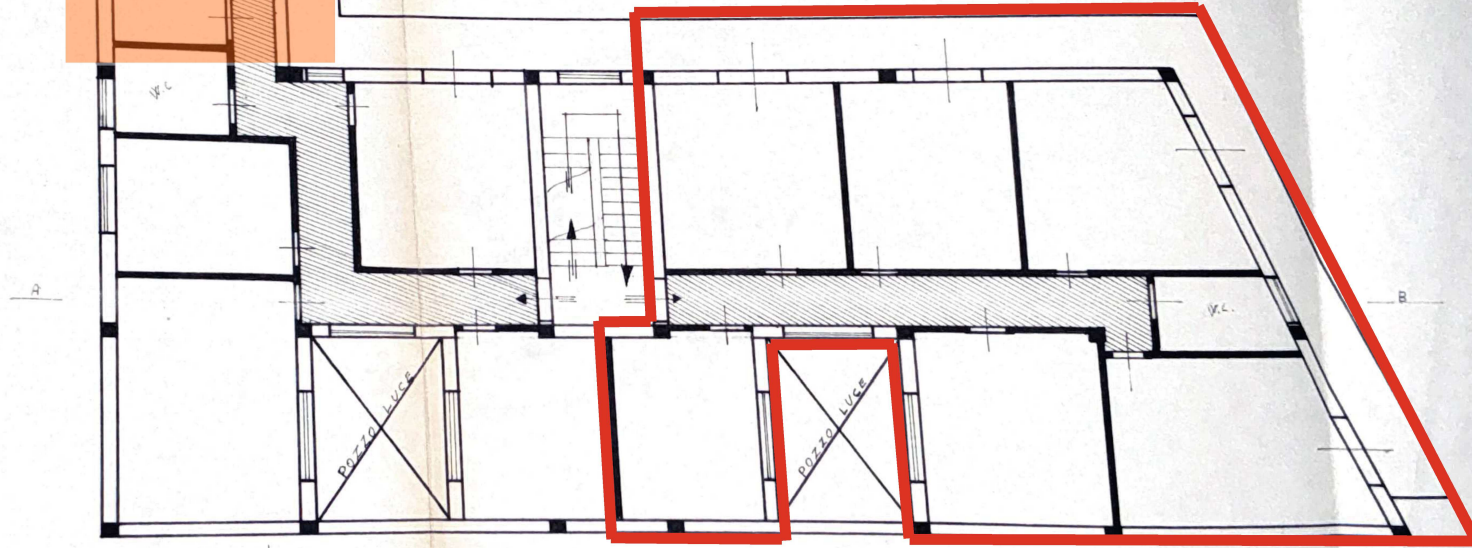
Piano Piano



10 metri

PIANO TIPO

Procedura Esecutiva N.35/2025 – LOTTO 001
ALL.004_pag.1/1



PLANIMETRIA DI PROGETTO P.LLA 320 SUB.2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2025

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice:E041)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 320 Sub.: 2

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 05/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	320	2			A/3	2	5 vani	Totale: 135 m² Totale: escluse aree scoperte**: 127 m²	Euro 242,73	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2018 Pratica n. RC0077184 in atti dal 05/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20367.1/2018)	
Indirizzo		STRADA STATALE 111 n. 63 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E041 - Foglio 33 - Particella 320

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	320	2			A/3	2	5 vani	Totale: 135 m² Totale: escluse aree scoperte**: 127 m²	Euro 242,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE 111 n. 63 Piano 1										

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2025

Visura n.: T677535 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	320	2			A/3	2	5 vani		Euro 242,73	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2014 Pratica n. RC0166584 in atti dal 30/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90908.1/2014)

Indirizzo VIA NAZIONALE 111 n. 63 Piano 1

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	320	2			A/3	2	5 vani		L. 470.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo STRADA STATALE 111 DI GIOIA TAURO E LOCRI n. 63 Piano 1

Notifica		Partita	1001632	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/06/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	320	2			A/3	2	5 vani		Euro 0,41 L. 800	COSTITUZIONE del 02/06/1983 in atti dal 14/10/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 655.1/1983)

Indirizzo STRADA STATALE 111 DI GIOIA TAURO E LOCRI n. 63 Piano 1

Notifica		Partita	1001632	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2025

Situazione degli intestati dal 07/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/07/1995 Pubblico ufficiale Sede CITTANOVA (RC) Repertorio n. 65871 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4935.1/1995 in atti dal 12/07/1999			

Situazione degli intestati dal 18/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6 fino al 07/07/1995
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 07/07/1995
3			(1) Proprieta' 1/6 fino al 07/07/1995
4			(1) Proprieta' 1/6 fino al 07/07/1995
5			(1) Proprieta' 1/6 fino al 07/07/1995
6			(1) Proprieta' 1/6 fino al 07/07/1995
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/12/1991 Pubblico ufficiale Sede PALMI (RC) Repertorio n. 9947 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione n. 186 registrato in data 07/01/1992 - DONAZIONE Voltura n. 1233.2/1992 in atti dal 26/10/1995			

Situazione degli intestati dal 02/06/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 18/12/1991
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 02/06/1983 in atti dal 14/10/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 655.1/1983)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2025

Visura n.: T577122 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice:E041)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 33 Particella: 320

Area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	33	320		-	ENTE URBANO	02 86				TIPO MAPPALE del 13/01/1998 Pratica n. 150403 in atti dal 26/06/2001 (n. 517.1/1983)
Notifica						Partita		1		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:117 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E041 - Foglio 33 - Particella 320/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	33	117		-	ENTE URBANO	24 50				VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 07/09/1988 (n. 284)
Notifica						Partita		1		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	33	117		-	FU D ACCERT	24 50				Impianto meccanografico del 01/07/1977
Notifica						Partita	2466			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 07/09/1988
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1977	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.