

## TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 55/2022 R.G.Es. promossa da

**BELVEDERE SPV S.R.L.**  
per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.

*contro*

**AAAA +1**

# ALLEGATO LOTTO-UNICO

### LOTTO 001

- **Appartamento al 2° piano** (3°p.f.t) sito nel Comune di Taurianova in via San Giovanni Dei Rossi,135 censito nel N.C.E.U. del **Taurianova** al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5 –P2, rendita €325,63.
- **Garage al PT** in via San Giovanni Dei Rossi,135 sito nel Comune di Taurianova e censito nel N.C.E.U. del **Taurianova** foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21, rendita €39,04.

### INDICE

01. Descrizione .....	
02. Diritto da vendere.....	
03. Stato di possesso .....	
04. Identificazione catastale .....	
05. Confini.....	
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	
07. Conformità catastale.....	
08. Vincoli urbanistici.....	
09. Conformità urbanistico-edilizia .....	
10. Impianti .....	
11. Servitù .....	
12. Altro .....	
13. Valutazione.....	



## Allegati

- All. A. Documentazione fotografica .....
- All. B. Visura catastale .....
- All. C. Estratto di mappa .....
- All. D. Attestazione di destinazione urbanistica del 16.03.2023 .....
- All. E. Planimetria Catastale.....
- All. F. Planimetria stato dei luoghi .....
- All.G. Copia del Titolo di proprietà .....
- All.H. Copia concessione edilizia n.78 del 21.11.1996 prot.15967 .....
- All.I. Certificato di abitabilità 01/P/09 rilasciato dall'U.T.C in data 06.03.2009 .....
- All.J. Copia Collaudo Statico depositato al Settore Tecnico Regionale prot. 748 del 21.01.1998
- All.L. Richiesta Comune di Taurianova del 30.01.2023 .....
- All.M. Planimetrie di Progetto Piano terra e Piano Tipo .....
- All.N. Richiesta Comune di Taurianova Estratto di matrimonio del 25.01.2023 .....
- All.O. Elaborato Planimetrico .....
- All.P. Regolamento condominiale .....
- All.Q. Relazione tecnica e elaborati grafici .....
- All.R. Convenzione.....
- All.S. Richiesta Agenzie Entrate del 06.02.2023 e Verifica contratti di locazione .....

### 01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, consistono in un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano (3°p.f.t.) e da un garage al piano terra facenti parti di un complesso residenziale di tipo economico popolare. Lo stabile nella sua interezza è composto da tre corpi di fabbrica A-B-C, a quattro piani fuori terra, ognuno dei quali è composto da 6 alloggi, per complessivi 18 appartamenti adibiti a civile abitazione e 18 locali a piano terra a garage.

L'intero complesso edilizio con tipologia in linea è realizzato su una superficie di circa 3695 ed è composto da due corpi di fabbrica - corpo A e B- adiacenti tra di loro e uno isolato -corpo C-.

Le unità immobiliari oggetto della procedura fanno parte del corpo B e sono distinti nel n.c.e.u. del Comune di Taurianova rispettivamente:

- foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5 – Abitazione di tipo economico P2;
- foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21 – Garage PT

L'abitazione posta al piano secondo (all. A **f.n.1 e 2**) trova accesso dal vano scala con annesso ascensore che dal piano terra conduce al piano 2° (all. A **f.n.6**) - ed è costituito da un piccolo corridoio della superficie di mq 11,80 (all. A **f.n.11 e 12**) che collega un ampio vano salotto-cucina (all. A **f.n.8 e 9**) della superficie di circa mq 33,70; una piccola camera da letto (all. A **f.n.13**) che misura circa 10,40 mq, un bagno (all. A **f.n.16**) con doccia della superficie di circa 4,45, un vano wc



con vasca da bagno (*all. A f.n.15*) della superficie di circa mq 5,40; un camera da letto (*all. A f.n.17*) della superficie di mq 12,50 con annesso balcone di circa 4,80 mq (*all. A f.n.19*); una camera matrimoniale (*all. A f.n.18*) che misura circa 15,90 mq, oltre una piccola veranda (*all. A f.n.10*) della superficie di mq 9,40, il tutto in uno stato di stato di buona conservazione. La facciata presenta dei ammaloramenti degli intonaci, con evidenti infiltrazione proveniente dalla pavimentazione dei balconi soprastanti.

Per quanto riguarda il livello di finitura e conservazione degli ambienti interni essi risultano essere in un buono stato. Presentano pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, tinteggiatura dei muri con pittura di tipo lavabile, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc, l'impianto elettrico è tipo sottotraccia incassato con punto luce a pulsante con relativo quadro, mentre l'impianto idrico è centralizzato con tubi in polietilene. Per quanto riguarda invece l'impianto di riscaldamento esso risulta autonomo con caldaia a metano.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di circa di mq 94,15 mq oltre a circa mq 14,20 di balconi. (*all.F*).

Il garage posto invece al piano terra, distinto nel n.c.e.u al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21, trova accesso diretto sia dal porticato per mezzo di una porta in metallo (*all. A f.n.4*) sia dalla corte esterna per mezzo di una porta basculante in lamiera zincata (*all. A f.n.3*). Esso è composto da un unico vano completamente finito (*all. A f.n.5*) con intonaci di tipo civili e pavimento in ceramica ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Ha una superficie netta di circa 22,90 mq.

Il complesso edilizio per le parti condominiali risulta essere regolato da un regolamento condomiale (*all. P*) mentre le funzioni di amministratore di condominio, per la ripartizione delle spese, viene svolto a rotazione tra gli stessi condomini. Secondo quanto dichiarato dall'esecutato, in sede di sopralluogo, le spese condominiali ammontano a circa 100,00 euro ogni due mesi.

La zona risulta essere semicentrale rispetto al centro abitato del Comune di Taurianova, in zona ex 167- PEEP- ed è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

L'immobile ricade (*all. D*) nello strumento urbanistico PRG vigente in zona Omogenea B6- "Ambiti di conservazione e completamento conservativo"

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà in testa a [REDACTED] in regime di comunione dei beni
03. **Stato di possesso:** L'unità immobiliare pignorata all'atto del sopralluogo effettuato in data **03.03.2023** risulta in uso dallo stesso esecutato.



**04. Identificazione catastale:**

Unità immobiliari facente parte di un complesso residenziale in area 167 PEEP del vigente PRG del Comune di Taurianova così distinti:

- **Appartamento di tipo economico** sito nel Comune di Taurianova in via San Giovanni Dei Rossi, 135 censito nel N.C.E.U. al foglio 51, particella 686, sub. 27, cat. A/3, vani 6,5 – abitazione di tipo economico P2, rendita €325,63;
- **Garage al PT** in via San Giovanni Dei Rossi, 135 sito nel Comune di Taurianova e censito nel N.C.E.U. al foglio 51, particella 686, sub. 19, cat. C/6, consistenza mq 21, rendita €39,04

**05. Confini:**

- **Appartamento al P2°** : a nord con palazzina corpo C, a sud con la corte condomiale, a est con sub. 12 ad ovest con vano scala B e sub. 26.
- **Garage a PT** : a nord con porticato sub. 17, a sud con la corte condomiale sub.1, a est con sub. 18 ad ovest con sub. 20.

**06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** all'iscrizione n. 1066 del 9 ottobre 1997 iscritta **04.09.2017** ai nn. **13777/1338**;
- **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** all'iscrizione n. n. 537 del 13 maggio 1998;
- **Pignoramento** trascritto: il **30.09.2022** ai nn. **16643/13687** a favore: **BELVEDERE SPV S.R.L.**

**07. Conformità catastale:** Le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari (*all. E-1\_2*) differiscono dalle planimetrie dello stato dei luoghi (*all. F-1\_2*) per piccole variazioni planimetriche. Al piano secondo non risulta la presenza di una parete che divide il salotto dalla cucina, mentre al piano terra non risulta la presenza di una parete e la porta pedonale risulta essere spostata.

**08. Vincoli urbanistici:** Le unità immobiliari ricadono nello strumento urbanistico vigente- PRG- in zona Omogenea B6- “Ambiti di conservazione e completamento conservativo” Comunque non esistono vincoli urbanistici inibitori alla vendita (*all. D*).



#### 09. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata edificato in seguito al rilascio della concessione edilizia prot. 15967 del 21.11.1996 (*all.H*) a cui è seguito il collaudo statico delle opere in c.a (*all.J*) con attestato di deposito n. 748 del 21.01.1998 rilasciato dal settore tecnico di Reggio Calabria, e successivamente in data 06.03.2009 è stato rilasciato, dal Comune di Taurianova, il certificato di abitabilità n.1/P/09 (*all.I*) per tutti gli alloggi che compongono il complesso edilizio.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo geometrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura e confrontando le planimetrie dello stato dei luoghi (*all.F*) con la planimetria catastale (*all.E*) datata 06.08.1998 sono emerse delle difformità derivanti da una diversa distribuzione interna (demolizione di una parete e modifiche nella parte del corridoio) di entrambe le unità immobiliari.

In definitiva, le unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica presentano una difformità planimetrica/catastale per i quali sarà possibile ottenere la sanatoria, mediante la presentazione di una CILA ( comunicazione di inizio lavori asseverata) art. 6 bis del T.U. edilizia presso il Comune di Taurianova, correlata di tutta la documentazione tecnica e amministrativa e pagare a titolo di sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art 6 bis c.5 del dpr 380/2001, la somma di € 1.000,00 oltre alle competenze tecniche e diritti di segreteria che ammontano a circa €600,00.

Pertanto, le unità immobiliari in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica, presentano una difformità planimetrica /catastale.

10. **Impianti:** elettrico conforme come da documentazione allegata al certificato di abitabilità n.1/P/09.

11. **Servitù:**- agli atti non vi sono servitù.

12. **Altro:** i beni pignorati non sono gravati vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità (*All. D*).

13. **Valutazione:**

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: **Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati in regime di comunione dei beni.**

- piena proprietà di un **appartamento di tipo economico** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani **6,5** piano secondo ( 3° f.t);
- piena proprietà di un vano **garage** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, P.T. della consistenza di 21 metri quadrati.



La destinazione urbanistica dell'immobile (*all. D*) è di tipo residenziale-

**Valore dell'intero: = €88.226,14**

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, consistono in un appartamento posto al secondo piano (3°p.f.t.) e da un garage al piano terra ricadenti entrambi nel corpo B di un complesso residenziale di tipo economico popolare. Quest'ultimo è composto da tre corpi di fabbrica (A-B-C) a quattro piani fuori terra, ognuno dei quali è composto da 6 appartamenti, per complessivi 18 alloggi adibiti a civile abitazione e 18 locali garage a piano terra.

L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada Comunale di via San Giovanni Dei Rossi, per mezzo di un cancello carrabile che consente il passaggio sulla corte comune (*All.O*) ed in seguito al porticato e vano scala condominiale.

Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono nel **corpo B** del complesso residenziale sopra descritto e sono distinti nel n.c.e.u. del Comune di Taurianova rispettivamente:

- foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5 – Abitazione di tipo economico P2;
- foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21 – Garage PT

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata edificato in seguito al rilascio della concessione edilizia prot. 15967 del 21.11.1996 a cui è seguito il collaudo statico delle opere in c.a, con attestato di deposito U.T.R. n. 748 del 21.01.1998 e successivamente in data 06.03.2009 è stato rilasciato, dal Comune di Taurianova, il certificato di abitabilità n.1/P/09 per tutti gli alloggi che compongono il complesso edilizio.

L'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica presenta delle difformità planimetriche. Infatti durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo geometrico delle unità immobiliari oggetto della procedura e confrontando le planimetrie dello stato dei luoghi (*all.F\_1\_2*) con la planimetria catastale (*all.EI\_2*) datata 06.08.1998 sono emerse delle difformità derivanti da una diversa distribuzione interna (demolizione di una parete e variazioni parete corridoio) di entrambe le unità immobiliari.

In definitiva, le unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica presentano una difformità planimetrica/catastale per i quali sarà possibile ottenere la sanatoria, mediante la presentazione di una CILA ( comunicazione di inizio lavori asseverata) art. 6 bis del T.U. edilizia presso il Comune di Taurianova, correlata di tutta la documentazione tecnica e amministrativa oltre a pagare a titolo di sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art 6 bis c.5 del dpr 380/2001, la somma di € 1.000,00 ed in aggiunta le competenze tecniche e diritti di segreteria che ammontano a circa € 600,00.



Per quanto riguarda la consistenza e lo stato di conservazione e di finitura si riporta quanto di seguito:

- L'appartamento posto al piano 2° (3°f.t.) con accesso dal vano scala e ascensore a PT– facente parte del Copo B del complesso residenziale- è costituito da un piccolo corridoio/ingresso della superficie di mq 11,80; da un ampio vano salotto-cucina della superficie di circa mq 33,70; una piccola camera da letto che misura circa 10,40 mq, un bagno con doccia della superficie di circa 4,45, un vano wc con vasca della superficie di circa mq 5,40; un camera da letto della superficie di mq 12,50 con balcone di circa 4,80 mq e una camera matrimoniale che misura circa 15,90 mq, oltre una piccola veranda della superficie di mq 9,40, il tutto in uno stato di stato di buona conservazione. I pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti e battiscopa sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetri e tapparello in pvc.. L'impianto elettrico è tipo sottotraccia incassato con punto luce a pulsante, l'impianto idrico con tubazione in polietilene, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi in alluminio e caldaia a metano autonoma.
- Il vano Garage posto a Piano Terra , con accesso diretto, sia dal porticato condominiale per mezzo di una porta in metallo sia dalla corte esterna per mezzo di una porta basculante in lamiera zincata, è composto da un unico vano completamente finito, con intonaci di tipo civili e pavimento in ceramica. Esso ha una superficie netta di circa 22,90 e risulta essere dotato di impianto elettrico sottotraccia collegato all'impianto dell'appartamento al p2.

La consistenza dimensionale di quanto sopra descritto è la seguente (*all. F*):

<b>Appartamento al Piano Secondo 3° p.f.t.</b>	sup. netta <i>mq</i>	<i>Altezza vano</i>
<b>Ingresso/corridoio</b>	<b>11,80</b>	h.2.70 m
<b>Salotto/cucina</b>	<b>33,70</b>	”
<b>Camera da letto</b>	<b>10,40</b>	”
<b>Camera da letto</b>	<b>12,50</b>	”
<b>Camera matrimoniale</b>	<b>15,90</b>	”
<b>Wc</b>	<b>4,45</b>	”
<b>Bagno</b>	<b>5,40</b>	”
<b>TOTALE Sup. Netta</b>	<b>94,15</b>	



<b>Balcone lato sud</b>	<b>4,80</b>	
<b>Veranda coperta lato nord</b>	<b>9,40</b>	
<b>TOTALE Sup. Netta non residenziale</b>	<b>14,20</b>	

<b>Garage piano Terra</b>	sup. netta <i>mq</i>	<i>Altezza vano</i>
<b>Vano</b>	<b>22,90</b>	h. 2,40 m
<b>Corte esterna</b>	$2.925/18 =$ <b>162,50</b>	<b><i>b.c.n.c. quota 1/18</i></b>

**La valutazione che segue tende quindi ad accertare il più probabile valore di mercato, che l'unita' immobiliare avrà nello stato in cui si trova una volta che ne sia stata conseguita la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico.**

Facendo riferimento alle risultanze di tale indagine, nonché ai dati prelevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dagli operatori economici, si sono determinati dei valori unitari per mq di superficie netta pari a **785,00 €/mq**.

Invece perciò che riguarda la superficie di balconi e terrazzi si attribuisce un valore pari al 25% rispetto a quello sopra determinato, corrispondente a **196,25 €/mq**, per il garage/pertinenze si considera il 50 % corrispondente a **€392,50/mq** ed infine per tener conto del valore dell'area della corte condomiale si considera il 5% pari a **€39,25/mq** rapportato alla quota di 1/18 della superficie totale pari quest'ultima a circa 2925 mq.

Per tener conto dello stato di conservazione e di finitura si considera un coefficiente CI pari a 1,00 per le il buono stato di conservazione e finitura dell'unità interna e un coefficiente CB pari a 0,95 per tener conto dei lavori di manutenzione dei balconi e cornicioni esterni da realizzare.

Applicando, quindi, alle superfici commerciali i valori unitari, secondo quanto riportato nella tabella che segue, ed applicando i coefficienti correttivi, si calcola quello che si ritiene essere il più probabile



valore di mercato per l'immobile in esame.

- piena proprietà di un **appartamento di tipo economico** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani **6,5** piano secondo ( 3° f.t);
- piena proprietà di un vano **garage** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, P.T. della consistenza di 21 metri quadrati.

Appartamento di tipo economico F.51 part.686 sub.27	Sup. commerciale <i>mq.</i>	Valore unitario <i>€/mq.</i>	CI <i>1,00</i>	CE <i>0,95</i>	Valore totale €
<b>Piano Secondo – 3pft</b>	<b>94,15</b>	<b>785,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>70.212,36</b>
<b>Balcone</b>	<b>14,20</b>	<b>196,25</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>2.647,41</b>
<b>Totale</b>					<b>72.859,77</b>

Garage a PT F.51 part.686 sub.19	<b>22,90</b>	<b>785,00</b>	<b>0,50</b>		<b>8.988,25</b>
<b>Corte</b>	<b>2925/18</b>	<b>39,25</b>			<b>6.378,13</b>
					<b>15.366,38</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO Appartamento –Garage</b>	<b>88.226,14</b>
--	------------------

Per un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a **88.226,14**

Tale importo dovrà poi essere decurtato dalla somma necessaria per ripristinare la conformità urbanistica meglio descritta al punto 9.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **88.226,14**

Dott. Ing. Mario MONTARELLO  
 Iscrizione all'Albo n° A 2440  
 alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
 - Settore civile e ambientale  
 - Settore Industriale  
 - Settore Informazione  
  
**ING. MARIO MONTARELLO**

