

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 67/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Polistena, via quattro giornate di Napoli n°18, villa in c.a. costituita da un alloggio per civile abitazione sito al piano terra, da un piano sottotetto ancora allo stato rustico e da un garage al piano seminterrato, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 1541 sub.3, sub.4 e sub.5 intestati all'esecutata XXXX XXXXX per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	4
03. Stato di possesso.....	4
04. Identificazione catastale	4
05. Confini.....	5
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
07. Conformità catastale.....	5
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
09. Impianti	6
10. Servitù	6
11. Altro	6
12. Valutazione.....	6

Allegati

• foto aerea e n° 37 foto	9
• le visure catastali	29
• la mappa catastale.....	43
• gli elaborati planimetrici	44
• le planimetrie indicative dello stato dei luoghi.....	47
• la concessione edilizia e le tavole di progetto	51
• la SCIA per manutenzione straordinaria del 11/9/2013	61

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è una villa in c.a. costituita da appartamento per civile abitazione sito al piano terra, un sottotetto ancora allo stato rustico ed un garage al piano seminterrato, ubicati in Polistena alla via quattro giornate di Napoli n°18. La villa, ricade in un'area periferica residenziale posta a nord del centro cittadino, a breve distanza dalla strada provinciale SP4, a circa 360 m dal municipio e a circa 480 m dall'ospedale. La zona è parzialmente urbanizzata e collegata con il resto del tessuto cittadino tramite la via quattro giornate di Napoli. Tale strada pubblica, inizialmente in modesta pendenza, diventa più acclive proprio in corrispondenza del fabbricato che ci occupa. La strada è piuttosto stretta, malandata e priva di marciapiedi; termina il suo

percorso all'altezza dell'edificio pignorato. La villa in c.a. ad un piano fuori terra, oltre piano sottotetto e piano seminterrato, si presenta con le facciate quasi completamente allo stato rustico (foto n°1 e n°2). La villa è provvista di una scala interna in c.a. che serve i tre livelli ed è dotata di un'ampia corte esterna recintata con alte pareti in muratura. La scala e la corte esterna sono dei beni comuni ai tre subalterni. Vi si accede tramite un grande cancello scorrevole carrabile o mediante un cancelletto pedonale. La porzione di corte sul fronte principale della villa, è quasi interamente pavimentata ed in parte adibita a parcheggio (foto n°3 e n°4).

L'appartamento al piano terra, distinto al sub.3, è costituito da una grande cucina/soggiorno di oltre 40 mq, illuminata da tre finestre e porte/finestre con geometria ad arco (foto n°5 e n°6). L'ambiente è completamente rifinito e oltre ai normali radiatori per il riscaldamento, vi è un climatizzatore del tipo split interno / unità esterna. L'ambiente interno ben rifinito, contrasta con il vano scala condominiale, ancora allo stato rustico (foto n°7). Dietro la cucina, vi è un ripostiglio finestrato di oltre 6 mq (foto n°8). Nell'angolo occidentale dell'alloggio, vi è la camera da letto matrimoniale di 15 mq (foto n°9) con porta/finestra che si affaccia su di un balconcino ancora allo stato rustico (foto n°10). La camera è dotata di un bagno privato di quasi 7 mq, accessibile mediante una grande vetrata scorrevole (foto n°11), piastrellato e dotato di vaso, lavabo, bidet, box doccia e radiatore d'arredo (foto n°12). Dalla stessa camera da letto, si può accedere ad un ripostiglio cieco di circa 4 mq (foto n°13). Un corridoio centrale di oltre 11 mq. disimpegna i vari ambienti dell'alloggio (foto n°14). In primis vi è un bagno con antibagno, di superficie complessiva di quasi 9 mq, piastrellato e finestrato, corredato di doppio lavabo, vaso, bidet, box vasca ad angolo e radiatore d'arredo (foto n°15 e n°16). In fondo al corridoio, vi sono tre stanze da letto di circa 10 mq ciascuna (salvo l'ultima leggermente più piccola), tutte finestrate, rifinite e provviste di radiatori (foto n°17, n°18 e n°19). Dalla cucina/soggiorno, sopra descritta, si può accedere ad una veranda di quasi 18 mq ove si vede la caldaia metanizzata, incassata in apposita nicchia nella muratura perimetrale (foto n°20 e n°21). Una scaletta esterna, congiunge la veranda con un locale in cemento armato a semplice elevazione con copertura in lastre prefabbricate isolate, di superficie lorda di circa 41 mq, ubicato

nella corte comune. Il manufatto adibito a tavernetta, è dotato di grande portone sezionale per garage, con porta e vetrate (foto n°22 e n°23). Purtroppo non è stato possibile accedere all'interno in quanto, al momento del sopralluogo, la serratura era divelta. Dalle vetrate è comunque visibile l'interno: vi è una grande cucina/pranzo completamente rifinita e provvista di climatizzatore del tipo split interno / unità esterna, con annesso locale igienico. Il definitivo l'appartamento si presenta in buone condizioni: ben rifinito con intonaco civile tinteggiato su pareti e soffitti, pavimentato con piastrelle di cotto di buona qualità, porte interne ed infissi in legno massello con vetro-camera e persiane esterne anch'esse in legno massello, locali igienici con pareti piastrellate, completi ed in ottime condizioni. L'appartamento occupa una superficie lorda di 141,63 mq, per una superficie netta di 120,52 mq ed un'altezza utile interna di 266 cm oltre 21,25 mq di veranda e balcone. Anche la "tavernetta" abusiva appare rifinita ed in buone condizioni; occupa una superficie lorda di 41,07 mq, per una superficie netta di 32,71 mq ed un'altezza utile interna di 250 cm.

Al piano sottotetto, distinto al sub.4 si accede tramite la scala comune interna rustica, già vista nella foto n°7. Il sottotetto rimane completamente allo stato rustico, privo di tramezzature interne. Nella fascia centrale, in corrispondenza del colmo (la parte più alta del tetto) vi è un soppalco rustico realizzato con una struttura in profilati metallici (foto n°25, n°26, n°27 e n°28). Il sottotetto è definito dalle sole murature perimetrali in cui sono già state realizzate le aperture per la futura collocazione di finestre e porte/finestre. Vi sono due balconi ed una veranda, anch'essi allo stato rustico; il balcone che sovrasta l'ingresso all'edificio, è stato realizzato con un parapetto inclinato verso l'esterno (foto n°29). Gli altri balconi, hanno una sagomatura piuttosto elaborata (foto n°30 e n°31). Il sottotetto rustico ha potenzialità abitative in quanto nella concessione edilizia è prevista una destinazione d'uso residenziale. Il piano occupa una superficie lorda di 151,82 mq, per una superficie netta di 135,54 mq ed un'altezza utile interna variabile da un minimo di 297 cm ad un massimo di circa 452 cm al colmo del tetto. Vi sono inoltre ben 51,93 mq di veranda e balconi e 51,91 mq di soppalco interno.

Al garage, distinto al sub.5 ubicato al piano seminterrato, si accede tramite la scala comune interna rustica oppure tramite un'ampia serranda metallica carrabile che si apre direttamente su via quattro

giornate di Napoli. Ai piedi della scala comune, nell'angolo sud orientale dell'edificio, vi è un vano di oltre 19 mq illuminato da una finestra a nastro a soglia alta (foto n°32). Il locale adibito a garage è completamente pavimentato e rifinito con intonaco civile alle pareti e al soffitto; non vi sono tramezzi e l'unico ingombro è rappresentato da un pilastro centrale che, come tutti gli altri pilastri laterali, è rivestito con mattoncini in laterizio (foto n°33, n°34 e n°35). Il garage è illuminato da tre finestre a nastro ed è provvisto di serranda metallica carrabile. Nell'angolo settentrionale, vi è un locale igienico cieco di oltre 4 mq, con pareti piastrellate e corredato di vaso, bidet e lavabo (foto n°36). Infine vi è un piccolo vano che ospita un serbatoio metallico (foto n°37). Il piano seminterrato occupa una sup. lorda di 155,70 mq per una sup. netta di 138,49 mq ed un'altezza utile interna di 310 cm.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** l'intera villa è in uso alla proprietaria esecutata XXX XXXX.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Polistena, Catasto Fabbricati, beni intestati all'esecutata XXXX XXXX, per diritti pari alla piena proprietà :

Foglio 12, part. 1541, sub 3 cat. A/2 (Abitazione Civile) - Consistenza 8,5 vani, sup.152 mq,

sup.totale escluse aree scoperte: 142 mq, via 4 giornate Napoli, piano Terra, rendita 526,79 €.

I dati derivano da una Variazione nel Classamento (n. 18819.1/2012) del 27/08/2012, Pratica n. RC0209392 in atti dal 27/08/2012 che certifica una rendita di 526,79 € contro la rendita di 438,99 € inizialmente proposta dalla ditta in fase di Costituzione (n. 12379.1/2011) del 22/09/2011 Pratica n. RC0285255. L'edificio sorge sulla part.1541 di 480 mq che, prima dell'accatastamento del fabbricato del 20/9/2011, veniva identificata come **part.473** uliveto di 480 mq. Tale part.473 derivava dall'originaria part.76 di maggior consistenza con Frazionamento (n. 4082) in atti dal 25/03/1987.

Foglio 12, part. 1541, sub 4 cat. F/3 (in corso di costruzione) – via 4 giornate di Napoli, primo

piano, senza rendita. I dati derivano dalla Costituzione (n. 12379.1/2011) del 22/09/2011 Pratica n. RC0285255. L'edificio sorge sulla part.1541 di 480 mq che, prima

dell'accatastamento del fabbricato del 20/9/2011, veniva identificata come **part.473** uliveto di 480 mq. Tale part.473 derivava dall'originaria part.76 di maggior consistenza con Frazionamento (n. 4082) in atti dal 25/03/1987.

Foglio 12, part. 1541, sub 5 cat. C/6 (Autorimessa) – Consistenza 143 mq, via 4 giornate di Napoli, piano seminterrato, rendita 280,64 €. I dati derivano da una Variazione nel Classamento (n. 18819.1/2012) del 27/08/2012, Pratica n. RC0209392 in atti dal 27/08/2012 che certifica una rendita di 280,64 € contro la rendita di 229,72 € inizialmente proposta dalla ditta in fase di Costituzione (n. 12379.1/2011) del 22/09/2011 Pratica n. RC0285255. L'edificio sorge sulla part.1541 di 480 mq che, prima dell'accatastamento del fabbricato del 20/9/2011, veniva identificata come **part.473** uliveto di 480 mq. Tale part.473 derivava dall'originaria part.76 di maggior consistenza con Frazionamento (n. 4082) in atti dal 25/03/1987.

05. **Confini:** l'immobile nella sua interezza confina con via quattro giornate di Napoli, con fabbricato XXXX – XXXX e con fabbricato XXXX – XXX, 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 23/05/2006 al n° 10670 Reg.Gen. e al n° 1631 Reg. Part.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/07/2019 al n° 11396 Reg. Gen. e al n°1016 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 4/12/2023 al n°22818 Reg.Gen. e al n°17385 Reg.Part.
07. **Conformità catastale:** l'ingombro della villa corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale ad eccezione della tavernetta che non è stata accatastata. Le planimetrie catastali dell'appartamento al piano terra e del garage al piano seminterrato, corrispondono allo stato dei luoghi. Il piano sottotetto è effettivamente ancora in corso di costruzione, quindi privo di planimetria catastale.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Polistena risulta una Concessione di Costruzione n°39 del 26/10/1998 rilasciata a XXX XXX per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre seminterrato. Dal confronto fra le tavole del progetto approvato (che si allegano) con lo stato dei luoghi, si rilevano diverse difformità che non risultano

sanate: la tavernetta esterna è completamente abusiva e ricade in parte in area inedificabile di rispetto cimiteriale, quindi non sanabile; il garage al piano seminterrato doveva avere una rampa di accesso dove ora c'è invece la tavernetta; il bagnetto ed il vano serbatoio non erano previsti in progetto; la serranda d'ingresso lato via quattro giornate di Napoli, non era prevista; l'alloggio al piano terra è sostanzialmente conforme salvo piccole variazioni delle tramezzature interne; il piano sottotetto presenta un ampliamento in pianta nell'angolo meridionale in corrispondenza del pilastro tondo e nell'angolo occidentale ove doveva esserci una rientranza per una verandina uguale a quella effettivamente esistente nel piano terra; il soppalco è completamente abusivo e la parte soprastante era indicata in progetto come non abitabile. Le piccole difformità sono sanabili ma la tavernetta ed il soppalco non sono sanabili. Agli atti del Comune, vi è anche una S.C.I.A. per manutenzione straordinaria, presentata in data 11/9/2013 prot.12534, priva, però, di elaborati progettuali.

09. **Impianti:** impianto elettrico sottotraccia dell'alloggio al piano terra e del garage al piano seminterrato, provvisti di centraline con sezionatori, salvavita e quant'altro, appaiono conformi alla legislazione vigente. Efficienti i climatizzatori, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario. I locali igienici del piano terra e del garage, sono completi, rifiniti ed in buone condizioni.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** la tavernetta è stata realizzata sul sub.1 che è un bene non censibile comune al sub.3 (l'appartamento), al sub.4 (il sottotetto) e al sub.5 (il garage). Altro bene non censibile è la scala sub.2 anch'essa comune ai detti tre subalterni.

12. **Valutazione:**

LOTTO 2 - diritto da vendere: piena proprietà.

Villa in c.a. a due piani fuori terra oltre seminterrato, costituita da un appartamento per civile abitazione sito al piano terra, un piano sottotetto allo stato rustico, un garage al piano seminterrato.

Valore dell'intero: $(135,01 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq}) = 108.008,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area periferica residenziale sub pianeggiante che diventa più acclive proprio in corrispondenza della villa pignorata. Le facciate esterne, l'intero piano sottotetto e la scala

comune, sono ancora allo stato rustico. L'appartamento al piano terra ed il garage al piano seminterrato, sono completamente rifiniti. Appare rifinita anche la tavernetta esterna abusiva. E' abusivo anche il soppalco nel piano sottotetto. 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 un'ipotetica compravendita. La corte di pertinenza e le altre parti comuni, sono considerati non con valutazione propria ma come elementi di maggior pregio che concorrono alla determinazione del valore unitario. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, i valori parametrici che si ritengono più congrui, sono i seguenti: 700,00 €/mq per l'abitazione rifinita al piano terra, 400,00 €/mq per il garage rifinito al piano seminterrato, 300,00 €/mq per il sottotetto (visto il suo stato rustico e le sue potenzialità residenziali), 500,00 €/mq per la tavernetta abusiva e 100,00 €/mq per il soppalco abusivo. Le superfici dei balconi e delle verande, verranno ragguagliate alle rispettive superfici tamponate, mediante un coeff. pari a 0,30. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà, e delle condizioni delle facciate rustiche; al valore del garage e del sottotetto si applica un abbattimento del 10% per la regolarizzazione urbanistica e catastale; al valore dell'appartamento si applica una decurtazione di 2.000,00 € per la regolarizzazione catastale; alla tavernetta e al soppalco si applica un forte abbattimento del 60% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,40) per tenere conto della completa mancanza di titolo abilitativo; all'intero 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: $(0,90 \times 0,90 \times 141,63 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) - 2.000,00 \text{ €} + (0,90 \times 0,90 \times 0,30 \times 21,25 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 155,70 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 151,82 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,30 \times 51,93 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq}) +$

$(0,90 \times 0,90 \times 0,40 \times 41,07 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,40 \times 51,91 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq}) =$
172.266,34 €.

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

Prezzo base d'asta _____ **172.300,00 €.**

Il ctu

ing. Brando Antonio