

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 23/2021.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005a

Comune di Rosarno, via Spinoza – unità immobiliare destinata ad abitazione, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 19 particelle 1841 sub.5, più unità immobiliare destinata a garage, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 19 particelle 1841 sub.3.

INDICE

Descrizione.....	1
1. Diritto da vendere	2
2. Stato di possesso.....	2
3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
4. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali	2
5. Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:.....	2
6. Spese di gestione o di manutenzione:.....	2
7. Identificazione catastale	2
8. Planimetria catastale e confini	2
9. Conformità catastale.....	2
10. Vincoli urbanistici	3
11. Conformità urbanistico-edilizia	3
12. Valutazione.....	3
12.1. Criterio di stima.....	3
12.2. Valore di stima dell'immobile pignorato	4
12.3. Valore più attendibile del bene pignorato	6
14. Documentazione fotografica.....	6
15. Allegati	7

Descrizione: *Abitazione + garage con ampia corte esterna, in Rosarno alla via Spinoza, da ristrutturare, facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'abitazione è distribuita al piano terra e al primo piano ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1841 sub.5, categoria A/7 classe 1, consistenza 10 vani. Superficie catastale 299 mq. Il garage si trova al piano interrato, ed è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1841 sub.3, categoria C/6 classe 1, consistenza 111 mq. Superficie catastale 128 mq.*



l'interno è stato demolito.

10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.
11. **Conformità urbanistico-edilizia:** L'immobile fa parte di un fabbricato costruito con Concessione Edilizia n. 2/85 del 03/07/1985, prot. 10090/85, rilasciata dal Comune di Rosarno. Le strutture del fabbricato sono state collaudate.

Confrontando le planimetrie presenti in catasto, alcune rilevazioni metriche prese a campione in situ, e i disegni di progetto forniti dal Comune di Rosarno, non si sono riscontrate difformità essenziali nella consistenza del fabbricato. L'immobile è stato modificato mediante lavorazioni di demolizione, si presume per una futura ristrutturazione.

12. **Valutazione:**

LOTTO 005a - diritto da vendere: piena proprietà. Abitazione+garage.

Superficie commerciale

Per la valutazione dell'unità immobiliare la superficie commerciale è assimilata alla superficie catastale: pari a 299 mq (abitazione) +128 mq (garage).

12.1. 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 tre 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.
- c) la potenziale domanda di acquisto dell'immobile.

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.

La potenziale domanda di acquisto dell'immobile quantifica l'appetibilità dei probabili compratori nei confronti del bene.

12.2. Valore di stima dell'immobile pignorato

Caratteristiche dell'immobile.

Immobile sito in Rosarno, via Spinoza, zona di completamento dell'edificato.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: a 2 piani fuori terra più piano interrato + interrato.

Livello: piano interrato.

Superficie commerciale: 299 mq (abitazione) +128 mq (garage).

Età della costruzione: 35 anni.



Qualità della costruzione: da ristrutturare.

Stato di manutenzione: da ristrutturare.

Libertà dell'immobile: non locato.

Rendita catastale: € 593,93(abitazione) + € 171,98 (abitazione).

Servizi e impianti individuali: nessuno.

Regolarità urbanistica: non sono presenti variazioni essenziali (volume, superficie utile, ecc.) rispetto al progetto approvato.

La stima, condizionata dalle condizioni dell'immobile.

Per l'abitazione si basa sul valore di riferimento di un simile immobile da ristrutturare, quotazione media di mercato: € 350,00 al mq.

Quotazione di mercato al mq commerciale	€ 350,00 X
Superficie commerciale	mq 299 =
Valore dell'immobile	€ 104.650,00

Effettuati gli opportuni arrotondamenti, si attribuisce il

Prezzo base d'asta _____ € 104.600,00.

Anche per il garage si fa riferimento ad immobili simili, da ristrutturare; quotazione media di mercato: € 200,00 al mq.

Quotazione di mercato al mq commerciale	€ 200,00 X
Superficie commerciale	mq 128 =
Valore dell'immobile	€ 25.600,00

Pertanto, si attribuisce il

Prezzo base d'asta _____ € 25.600,00.

Valore complessivo del lotto

Abitazione (unità immobiliare sub. 5)	€ 104.600,00
---------------------------------------	--------------



Garage (unità immobiliare sub. 3) € 25.600,00
Prezzo complessivo a base d'asta _____ € 130.200,00.

12.3. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

LOTTO N.005a - Abitazione + garage con ampia corte esterna, in Rosarno alla via Spinoza, da ristrutturare, facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'abitazione è distribuita al piano terra e al primo piano ed è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1841 sub.5, categoria A/7 classe 1, consistenza 10 vani. Superficie catastale 299 mq. Il garage si trova al piano interrato, ed è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 19 particella 1841 sub.3, categoria C/6 classe 1, consistenza 111 mq. Superficie catastale 128 mq, è di

€ 130.200,00 (centotrentamiladuecento/00).

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

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

Il ctu

ing. Rocco Surace



15. Allegati

- n° 6 fotografie
- ALL. 005a_1 mappa catastale
- ALL. 005a_2 elaborato planimetrico
- ALL. 005a_3 planimetria catastale sub.3
- ALL. 005a_4 planimetria catastale sub.5
- ALL. 005a_5 visura storica catastale sub.3
- ALL. 005a_6 visura storica catastale sub.5





LOTTO 005a – Ingresso dell’abitazione



LOTTO 005a – Prospetto ovest e corte esterna





LOTTO 005a – Interno piano terra.



LOTTO 005a – Interno piano primo





LOTTO 005a – Interno piano primo



LOTTO 005a – Vista interna del garage

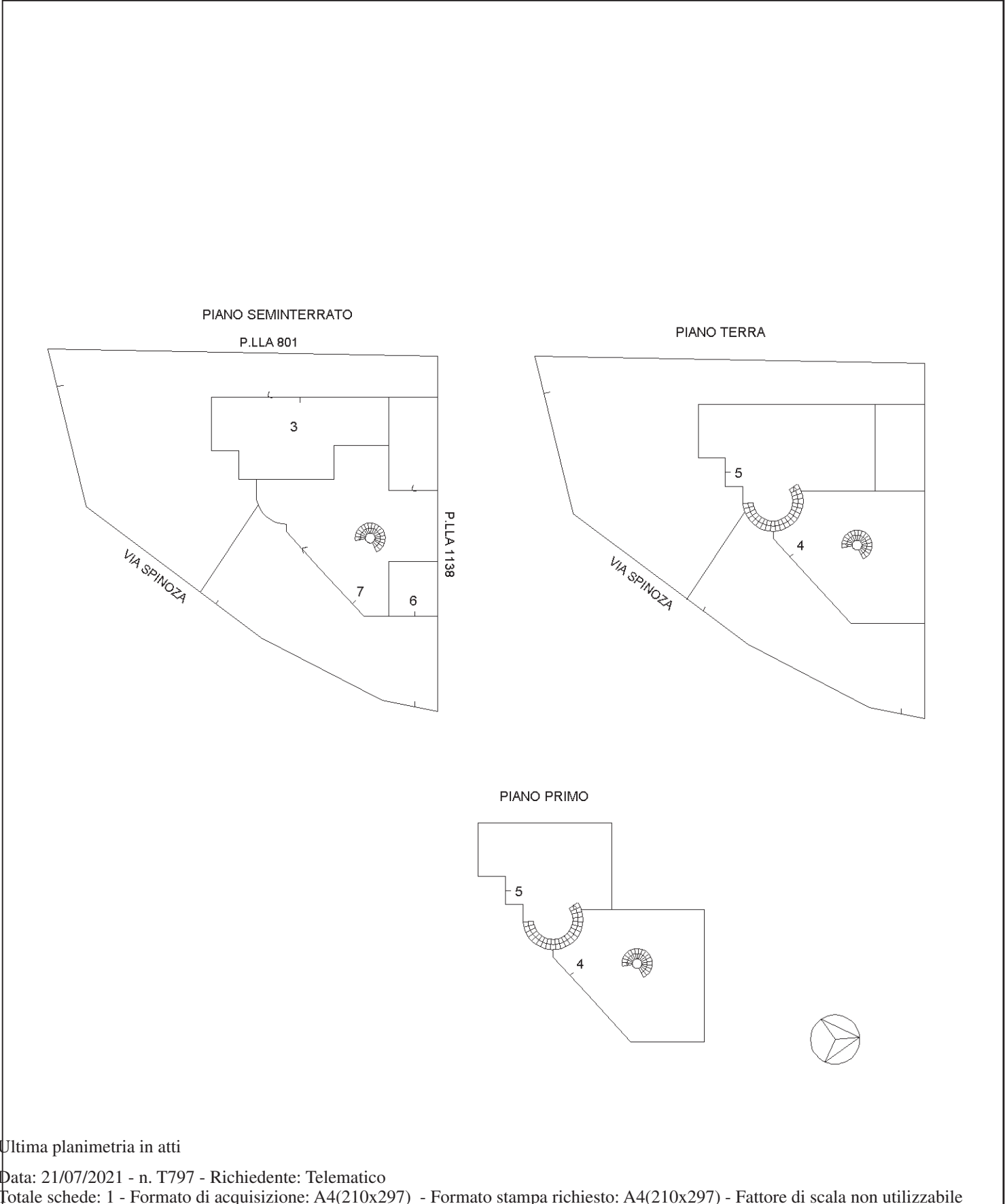




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Calabria	N. 2030

Comune di Rosarno		Protocollo n. RC0205895 del 27/06/2014	
Sezione:	Foglio: 19	Particella: 1841	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0177240 del 07/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosarno

Via Spinoza

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 1841

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

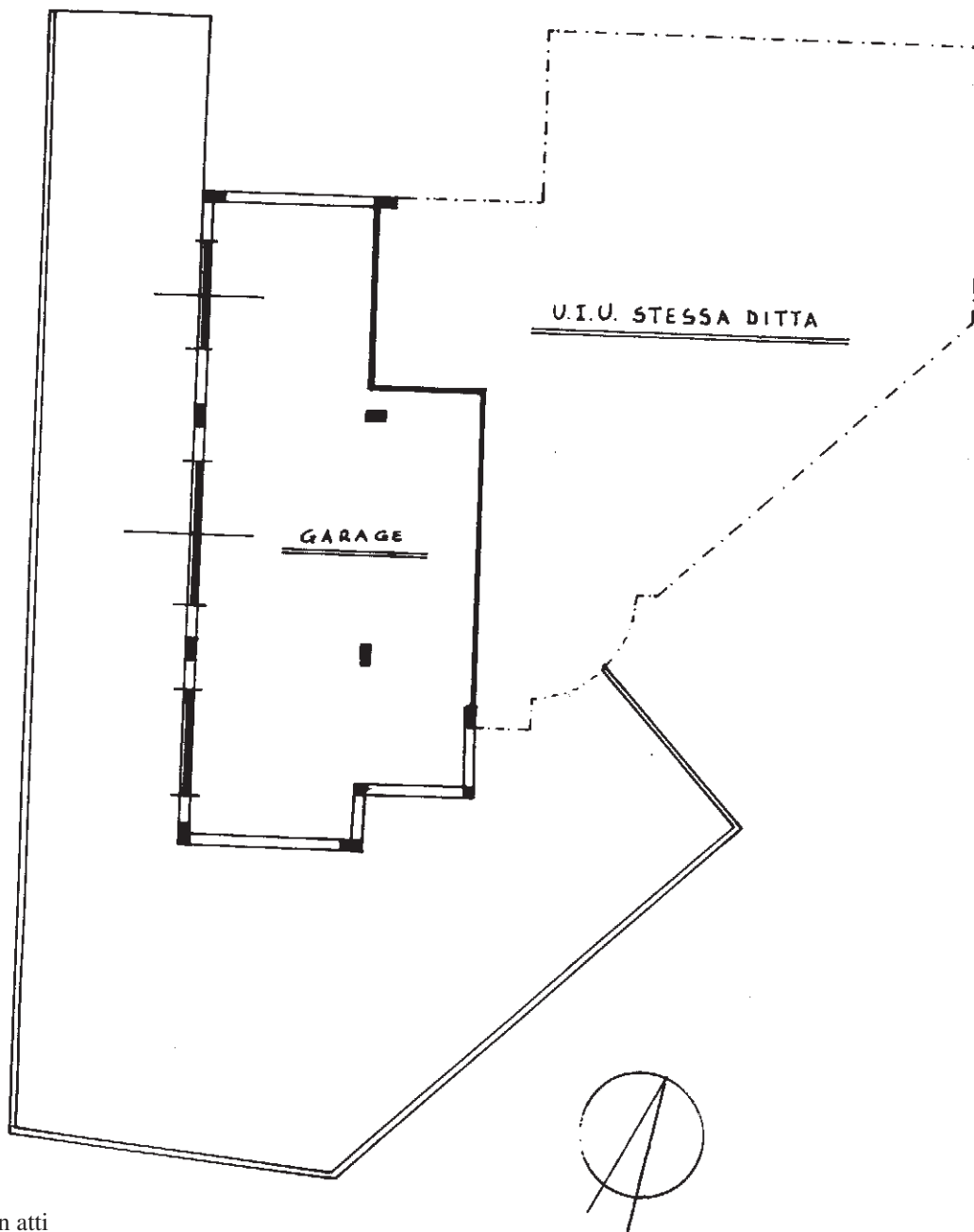
Prov. Reggio Calabria

N. 2030

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H=3.00



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/12/2021**
Ora: **21:00:14**
Numero Pratica: **T90719/2021**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/12/2021**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/12/2021

Dati identificativi: Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **19** Particella **1841** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 171,98**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **111 m²**

Indirizzo: VIA SPINOZA n. 16 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **128 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2020 Pratica n. RC0035371 in atti dal 18/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10769.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**
Foglio **19** Particella **1841** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 07/11/2005 Pratica n. RC0177240
in atti dal 07/11/2005 COSTITUZIONE (n. 2798.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**
Foglio **19** Particella **1841**

> **Indirizzo**

VIA SPINOZA n. 16 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2020
Pratica n. RC0035371 in atti dal 18/05/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
10769.1/2020)





Data: **04/12/2021**
Ora: **21:00:14**
Numero Pratica: **T90719/2021**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 171,98**
Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **111 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2006
Pratica n. RC0015916 in atti dal 31/01/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1202.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **128 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/11/2005, prot. n. RC0177240

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1.1**
nato a ROSARNO (RC) il 28/12/1930
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 07/11/2005 Pratica n.
RC0177240 in atti dal 07/11/2005 COSTITUZIONE (n.
2798.1/2005)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/12/2021**
Ora: **21:02:23**
Numero Pratica: **T90755/2021**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/12/2021**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/12/2021

Dati identificativi: Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **19** Particella **1841** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 593,93**

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **10 vani**

Indirizzo: VIA SPINOZA n. 16 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **299 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **290 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2020 Pratica n. RC0035373 in atti dal 18/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10771.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**
Foglio **19** Particella **1841** Subalterno **5**

COSTITUZIONE del 07/11/2005 Pratica n. RC0177240
in atti dal 07/11/2005 COSTITUZIONE (n. 2798.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**
Foglio **19** Particella **1841**

> **Indirizzo**

VIA SPINOZA n. 16 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2020
Pratica n. RC0035373 in atti dal 18/05/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
10771.1/2020)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/12/2021**
Ora: **21:02:23**
Numero Pratica: **T90755/2021**
Pag: **2 - Fine**

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 593,93**
Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **10 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2006
Pratica n. RC0015916 in atti dal 31/01/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1202.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **299 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **290 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/11/2005, prot. n. RC0177240

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1.**
nato a ROSARNO (RC) il 28/12/1930
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 07/11/2005 Pratica n.
RC0177240 in atti dal 07/11/2005 COSTITUZIONE (n.
2798.1/2005)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) 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

