TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 53/2021 R.G.Es.

promossa da

CRIO SPV 4 SRL

contro

[redacted]

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

INDICE

Premessa.....3
Pignoramento n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021.....3
Identificazione Catastale 4
Provenienza dei beni pignorati.....5
Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento.....5
Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti.....6

ALLEGATI
VERBALE DI SOPRALLUOGO

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

Premessa

I dati e le informazioni riportati di seguito sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 18.12.2021 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma.

Pignoramento n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021

trascritto: in data 28/09/2021 ai nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro: [redacted]

[redacted], per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T

Natura – Unità in corso di costruzione (cat. F/3)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

- Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano S1

Natura – Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

- Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2

- Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

Identificazione Catastale

Immobile 1:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	464	3	In corso di costruzione				

Immobile 2:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano S1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	464	4	C/2	U	108 m2	Totale: 134 m²	Euro 122,71

Immobili 3

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	
9	464	2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 3 3 4

Immobile 4:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	
9	464	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) A TUTTI I SUB

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

Provenienza dei beni pignorati

~Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC PT e PS1

- Immobile 1 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3
- Immobile 2 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4
- Immobili 3 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2
- Immobili 4 Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Il terreno sul quale sono stati edificati i suddetti beni, identificato al NCT foglio 9 part 338, è pervenuto al signor [redacted], per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1 per atto di compravendita del 16/10/1987 rogante notaio Reni M. rep. n. 1450, registrato a Palmi il 03.11.1987 n. 846, trascritto il 02.11.1987 Registro Particolare n. 12562, Registro Generale n. 14909.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

- **Iscrizione n. 21363/4480 del 14/10/2006**

a favore: CREDITO EMILIANO SPA C.F. 01806740153

contro: [redacted]; [redacted], quale debitore non datore di ipoteca

derivante da: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2006 n. rep. 667&181 rogante Notaio Poeta Stefano, Gioia Tauro (RC), Capitale € 57.000,00, totale 114.000,00, durata 20 anni

Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC)
Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 338

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

Pignoramento Immobiliare n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021

trascritto: in data 28/09/2021 ai nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro: [redacted]

[redacted] per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T

Natura – Unità in corso di costruzione (cat. F/3)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

- Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano S1

Natura – Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

- Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2

- Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 002 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

LOTTO 001 - diritto da vendere: *piena proprietà*

Appartamento al piano sottostrada composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile e ad un deposito, facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 4.

Prezzo base d'asta € 46.528,00

LOTTO 002 - diritto da vendere: *piena proprietà*

Appartamento al piano terra di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 3. L'immobile è in corso di costruzione, privo di tramezzature ed ha quattro balconi sul fronte e sul retro dell'edificio.

Prezzo base d'asta € 12.888,00

Data 05/02/2022

IL CTU
Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscaliit **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 53/2021 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Immobile sito nel Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), Via Roma

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscali.it **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

INDICE

Descrizione:.....3
Diritto da vendere:.....3
Stato di possesso:.....3
Identificazione catastale: 3
Confini: 4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: 4
Conformità catastale: 5
Conformità urbanistico-edilizia: 5
Assoggettabilità ad IVA: 6
Valutazione: 6

Allegati

Documentazione fotografica
Visura catastale
Elaborato planimetrico
Estratto di mappa
Planimetria catastale
Planimetria stato dei luoghi

Descrizione:

Oggetto di pignoramento, appartamento al piano sottostrada facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma.

L'accesso all'immobile può avvenire attraverso la scala condominiale o mediante un ingresso indipendente.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile, nel quale è presente una zona barbecue, e ad un deposito accessibile dalle scale condominiali.

L' appartamento appare in buone condizioni.

Il pavimento è in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi in pvc con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termocamino e radiatori in alluminio. E', inoltre, presente un condizionatore a split collocato in cucina.

Il locale deposito, così come tutte le zone condominiali, sono allo stato rustico.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato che vi risiede.

Identificazione catastale:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano S1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	464	4	C/2	U	108 m2	Totale: 134 m²	Euro 122,71

Confini:

L'intero fabbricato, del quale fa parte l'immobile pignorato, è intestato all'esecutato e confina:

- in direzione NO, con la part. 337 intestata a:
- in direzione SO, con la part. 199 e in direzione NE, con la part. 339 intestate a:

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- **Iscrizione n. 21363/4480 del 14/10/2006**

a favore: CREDITO EMILIANO SPA C.F. 01806740153

contro: ;

, quale debitore non datore di ipoteca

derivante da: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2006 n. rep. 667&181 rogante Notaio Poeta Stefano, Gioia Tauro (RC), Capitale € 57.000,00, totale 114.000,00, durata 20 anni

Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 338

Pignoramento Immobiliare n. rep. 1046**,** notificato il 03/09/2021

trascritto: in data 28/09/2021 ai nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro: , per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T

Natura – Unità in corso di costruzione (cat. F/3)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

- Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano S1

Natura – Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

- Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2

- Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale (All.), dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- Categoria catastale difforme: l'immobile, classificato come C/2 (magazzini e i locali di deposito), è in realtà adibito ad appartamento;
- Planimetria catastale difforme: è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Terranova Sappo Minulio, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che gli stessi ricadono in zona B e che per essi, agli atti dell' Ufficio, non risultano essere state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire.

Inoltre, non risultano presentate domande di condono edilizio.

Pertanto, l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente.

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore

esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197 , non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

□ **Considerazioni preliminari**

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile, posto su immediatamente a ridosso del centro cittadino, tenuto conto delle sue caratteristiche, la scelta dello scrivente si pone su un valore pari a **720,00 €/mq**.

Alla stima derivante dall'applicazione del suddetto costo, verranno applicate le seguenti riduzioni:

- Riduzione per assenza del titolo edilizio: si stima un abbattimento del valore di mercato del 40%;
- Riduzione costi di aggiornamento catastale (cambio destinazione d'uso e planimetria): quantificati pari a circa € 2.500,00;
- Riduzione per lavori completamento locale deposito: quantificati pari a circa € 4.000,00.

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento al piano sottostrada composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile e ad un deposito, facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 4.

Superficie commerciale

Ambiente	m^2	m^2 commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	110	110
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	60	6
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali	27	6,75
Superficie commerciale totale [m^2]	122,75	

Superficie utile = **94.75 mq + 60 mq cortile esterno**

Superficie commerciale = **122,75 mq**

Valore al mq = **720 €/mq**

Valore dell'intero: **720 €/mq** x **122,75 mq** = **€ 88.380,00(A)**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Riduzione per assenza di titolo edilizio (40% di € 88.380,00) **- € 35.352,00**
- Riduzione per aggiornamento catastale **- € 2.500,00**
- Riduzione per lavori completamento locale deposito **- € 4.000,00**

Valore al netto della decurtazione arrotondato: **€ 41.852,00 (B)**

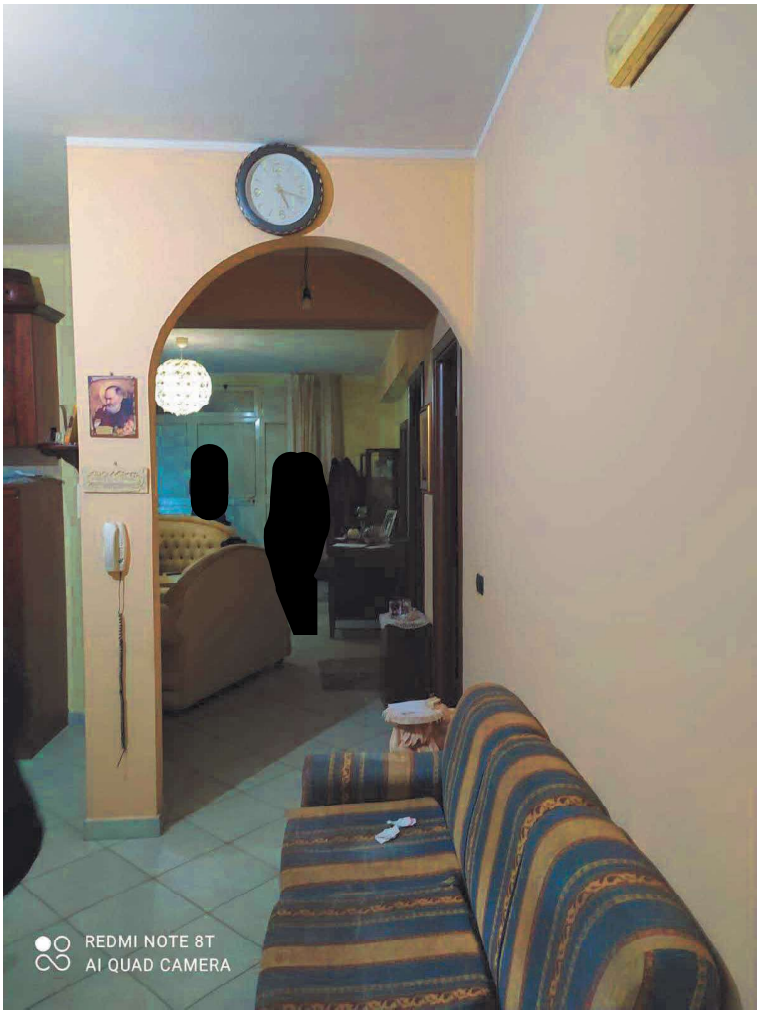
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportata:

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B) : **€ 46.528,00**

Prezzo base d'asta _____ **€ 46.528,00**

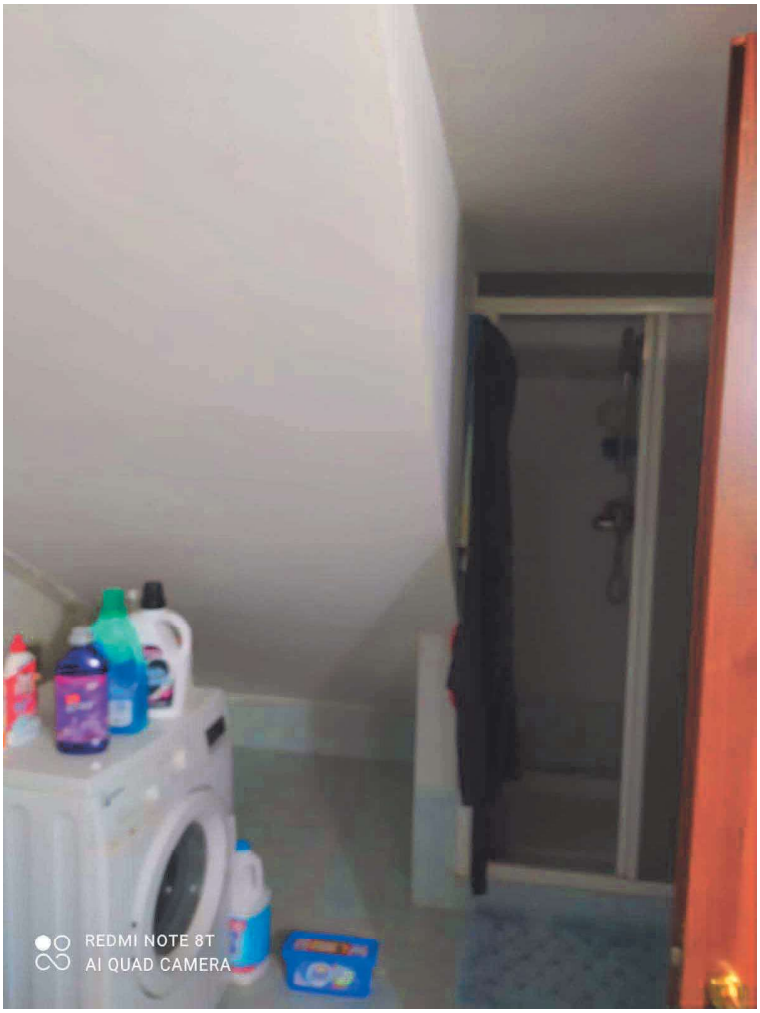
IL CTU
Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA


REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

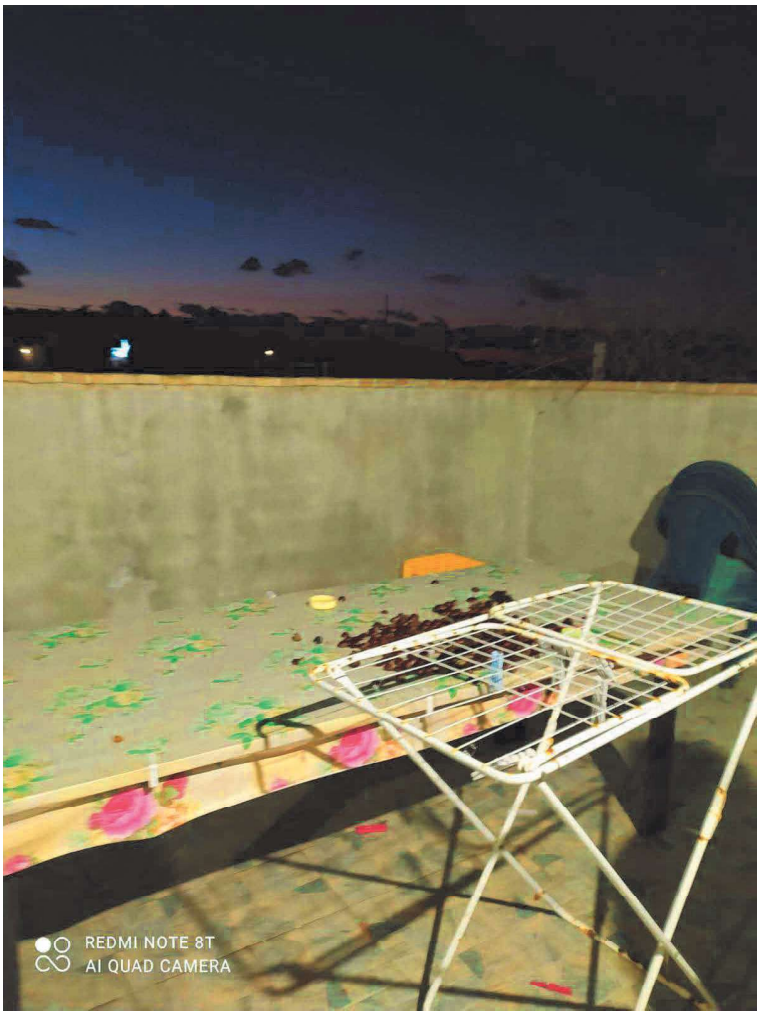
REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA


REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

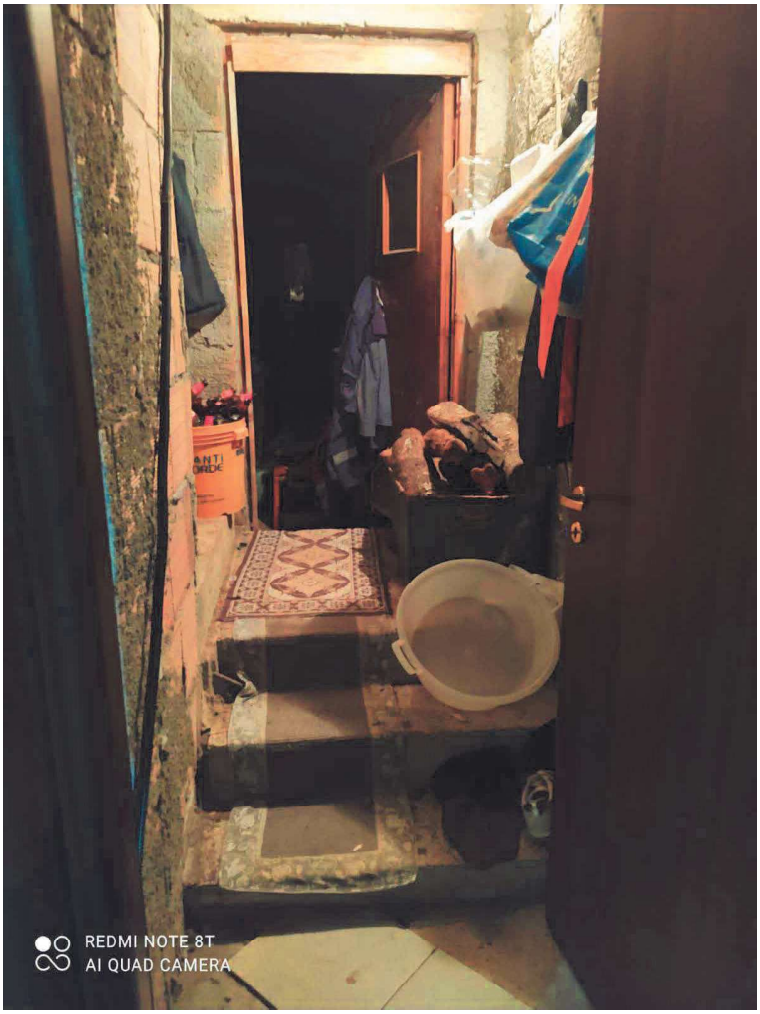
REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA


REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA


REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 22/11/2021

Data: 22/11/2021 - Ora: 09.50.28 Segue

Visura n.: T53965 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TERRANOVA SAPPO MINULIO (Codice: L127)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 9 Particella: 464 Sub.: 4**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000

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		**9**	**464**	**4**			**C/2**	**U**	**108 m²**	**Totale: 134 m²**	**Euro 122,71**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ROMA SNC piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L127 - Sezione - Foglio 9 - Particella 464

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2014

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		**9**	**464**	**4**			**C/2**	**U**	**108 m²**		**Euro 122,71**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2014 protocollo n. RC0094091 in atti dal 08/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43596.1/2014)
Indirizzo	, VIA ROMA SNC piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 22/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2012

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		**9**	**464**	**4**			**C/2**	**U**	**108 m²**		**Euro 122,71**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2012 protocollo n. RC0139831 in atti dal 16/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13451.1/2012)
Indirizzo	, VIA GIUSEPPE VERDI SNC piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2011

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		**9**	**464**	**4**			**C/2**	**U**	**108 m²**		**Euro 122,71**	COSTITUZIONE del 16/06/2011 protocollo n. RC0184700 in atti dal 16/06/2011 COSTITUZIONE (n. 9050.1/2011)
Indirizzo	, VIA GIUSEPPE VERDI SNC piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 16/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 16/06/2011 protocollo n. RC0184700 in atti dal 16/06/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9050.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria N. 1008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

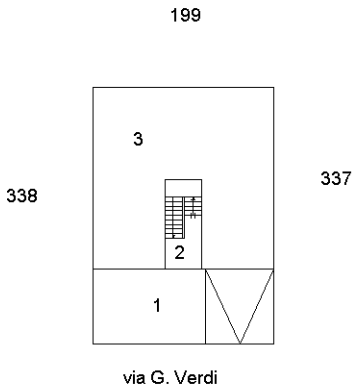
Comune di Terranova Sappo Minulio
Sezione: Foglio: 9 Particella: 464

Protocollo n. RC0184700 del 16/06/2011
Tipo Mappale n. 178493 del 08/06/2011

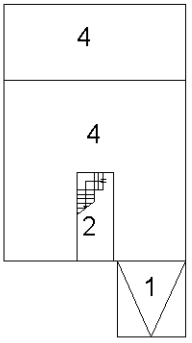
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2021 - Comune di TERRANOVA SAPPO MINULIO(L127) - < Foglio 9 - Particella 464>

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore [redacted] Vis. tel.(0.90 euro)

N=-91300

E=-36500

1 Particella: 464

Comune: (RC) TERRANOVA SAPPO MINULIO Scala originale: 1:2000 17-Dic-2021 20:9:15
Foglio: 9 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T350090/2021

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0184700 del 16/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terranova Sappo Minulio

Via Giuseppe Verdi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 464
Subalterno: 4

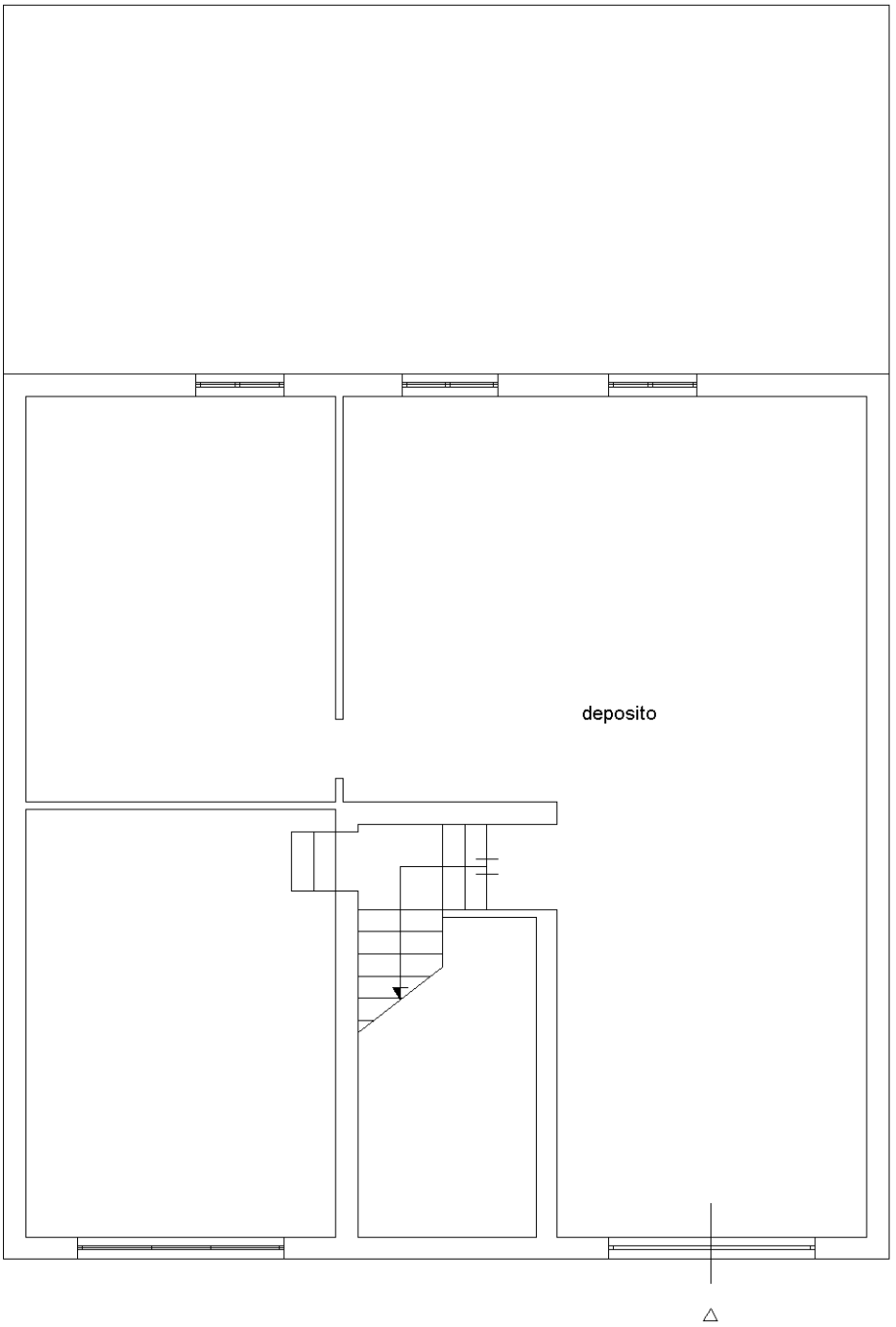
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria N. 1008

Scheda n. 1 Scala 1:100

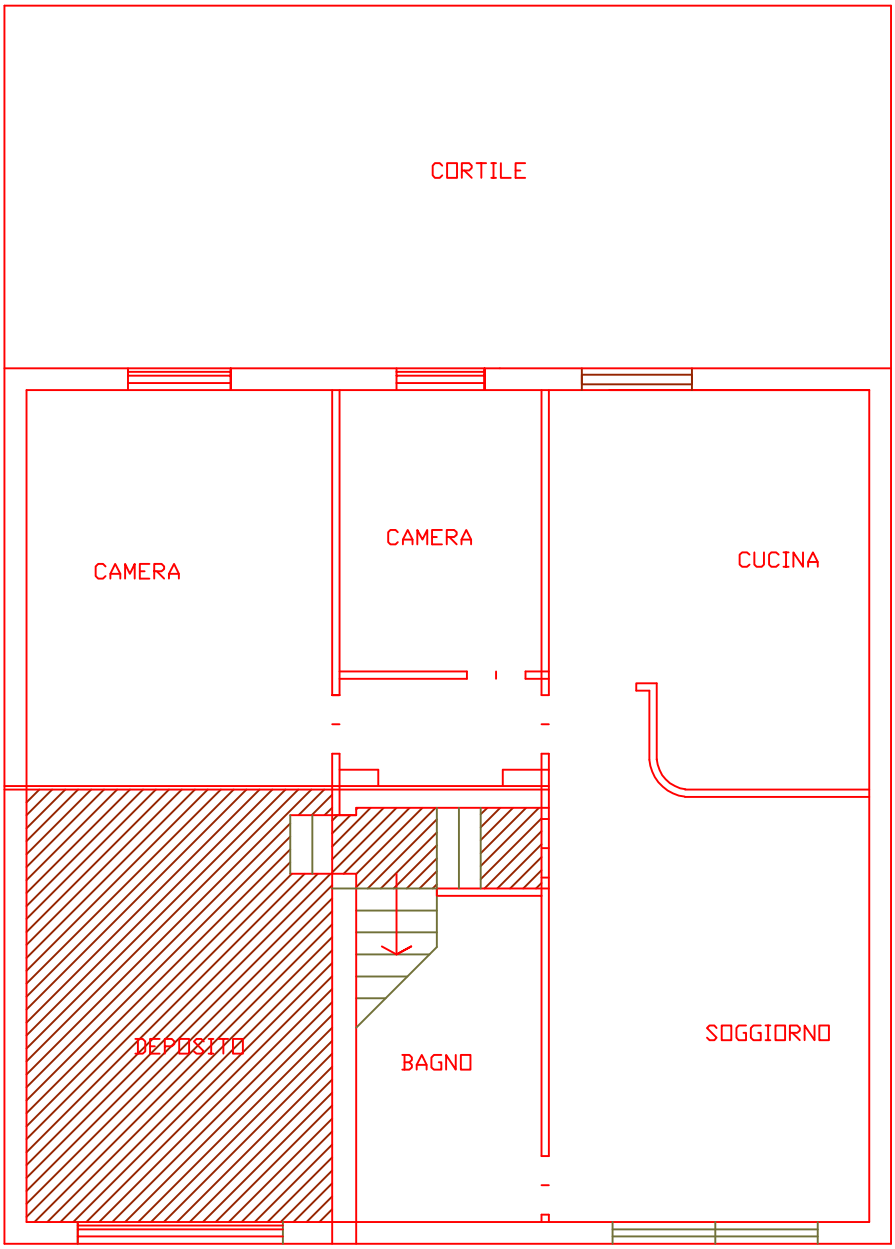
PIANO SEMINTERRATO
h = cm 280



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2021 - Comune di TERRANOVA SAPPO MINULIO(L127) - < Foglio 9 - Particella 464 - Subalterno 4>
VIA ROMA n. SNC Piano S1

Pianta Piano Seminterrato



Rustico

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 53/2021 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Immobile sito nel Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), Via Roma

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- giovanni.grillea@tiscali.it **– giovanni.grillea@ingpec.eu**

INDICE

Descrizione:.....3
Diritto da vendere:.....3
Stato di possesso:.....3
Identificazione catastale: 3
Confini: 3
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: 4
Conformità catastale: 5
Conformità urbanistico-edilizia: 5
Assoggettabilità ad IVA: 5
Valutazione: 5

Allegati

Documentazione fotografica
Visura catastale
Elaborato planimetrico
Estratto di mappa
Planimetria stato dei luoghi

Descrizione:

Oggetto di pignoramento, immobile facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato in zona periferica del Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma.

L'immobile è in corso di costruzione e attualmente si presente allo stato rustico, è privo di tramezzature ed ha quattro balconi sul fronte e sul retro dell'edificio.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dal figlio degli esecutati che vi risiede.

Identificazione catastale:

Comune di Terranova Sappo Minulio, Via ROMA, SNC Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
9	464	3	In corso di costruzione				

Confini:

L'intero fabbricato, del quale fa parte l'immobile pignorato, è intestato all'esecutato e confina:

- in direzione NO, con la part. 337 intestata a:
- in direzione SO, con la part. 199 e in direzione NE, con la part. 339 intestate a:

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- **Iscrizione n. 21363/4480 del 14/10/2006**

a favore: CREDITO EMILIANO SPA C.F. 01806740153

contro: [redacted]

derivante da: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2006 n. rep. 667&181 rogante Notaio Poeta Stefano, Gioia Tauro (RC), Capitale € 57.000,00, totale 114.000,00, durata 20 anni

Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 338

Pignoramento Immobiliare n. rep. 1046, notificato il 03/09/2021

trascritto: in data 28/09/2021 ai nn° 16353 R.G./13768 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 149992181008

contro: [redacted], per il diritto di PROPRIETA', in ragione di 1/1

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano T

Natura – Unità in corso di costruzione (cat. F/3)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 3

- Immobile 2: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma Piano S1

Natura – Magazzini e locali di deposito (cat. C/2)

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 4

- Immobile 3: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (SCALA) ai sub 3 e 4

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 2

- Immobile 4: Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), via Roma

Natura – Bene comune non censibile (CORTILE) a tutti i sub

Identificazione Catastale: Foglio 9, Particella 464, sub 1

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale (All.), dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- Categoria catastale difforme: l'immobile, classificato come C/2 (magazzini e i locali di deposito), è in realtà adibito ad appartamento;
- Planimetria catastale difforme: è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Terranova Sappo Minulio, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che gli stessi ricadono in zona B e che per essi, agli atti dell' Ufficio, non risultano essere state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire.

Inoltre, non risultano presentate domande di condono edilizio.

Pertanto, l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente.

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197 , non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

□ **<u>Considerazioni preliminari</u>**

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto

economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile, posto su immediatamente a ridosso del centro cittadino, tenuto conto delle sue caratteristiche, la scelta dello scrivente si pone su un valore pari a **750,00 €/mq**.

Alla stima derivante dall'applicazione del suddetto costo, verranno applicate le seguenti riduzioni:

- Riduzione per assenza del titolo edilizio: si stima un abbattimento del valore di mercato del 40%;
- Riduzione per lavori completamento immobile: quantificati pari a circa € 45.000,00.

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento in corso di costruzione facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 3.

Superficie commerciale

Ambiente	m^2	m^2 commerciali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	126	126
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	26,4	2,64
Superficie commerciale totale [m^2]	128,64	

Superficie utile = **126 mq + 26,4 mq balconi**

Superficie commerciale = **128,64 mq**

Valore al mq = **750 €/mq**

Valore dell'intero: **750 €/mq** x **128,64** mq = **€ 96.480,00 (A)**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Riduzione per assenza di titolo edilizio **(40% di € 96.480,00)** **- € 38.592,20**
- Riduzione per lavori completamento **- € 45.000,00**

Valore al netto della decurtazione arrotondato: **€ 83.592,00 (B)**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportata:

VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B) : **€ 12.888,00**

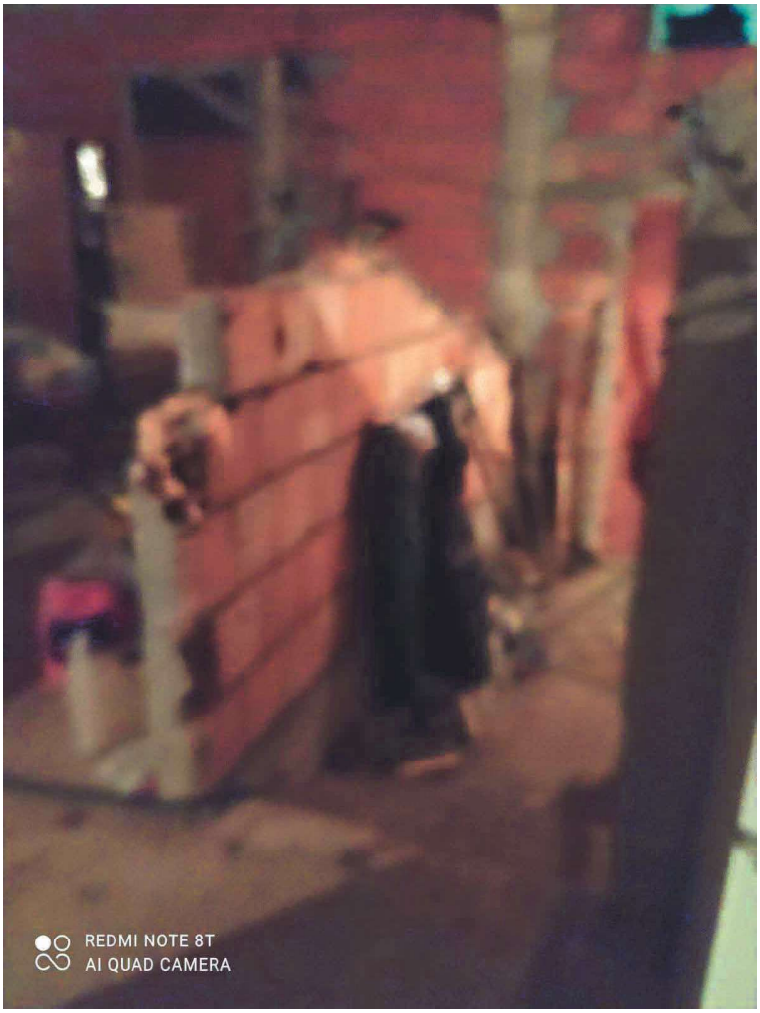
Prezzo base d'asta _____ **€ 12.888,00**

IL CTU
Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA


REDMI NOTE 8T
AI QUAD CAMERA

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 22/11/2021

Data: 22/11/2021 - Ora: 09.51.01 Segue

Visura n.: T54406 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TERRANOVA SAPPO MINULIO (Codice: L127)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 9 Particella: 464 Sub.: 3**

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliare dal 08/04/2014

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		**9**	**464**	**3**			**in corso di costruz.**					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2014 protocollo n. RC0094090 in atti dal 08/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43595.1/2014)
Indirizzo				VIA ROMA SNC piano: T;								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L127 - Sezione - Foglio 9 - Particella 464

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2012

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		**9**	**464**	**3**			**in corso di costruz.**					VARIAZIONE del 21/11/2012 protocollo n. RC0340218 in atti dal 21/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 52471.1/2012)
Indirizzo				, VIA GIUSEPPE VERDI SNC piano: T;								
Annotazioni				di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 340214 del 21/11/2012								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 22/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2011

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		**9**	**464**	**3**			**in corso di costruz.**					COSTITUZIONE del 16/06/2011 protocollo n. RC0184700 in atti dal 16/06/2011 COSTITUZIONE (n. 9050.1/2011)
Indirizzo	, VIA GIUSEPPE VERDI SNC piano: T;											

Situazione degli intestati dal 16/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 16/06/2011 protocollo n. RC0184700 in atti dal 16/06/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9050.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
[redacted]

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria N. 1008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

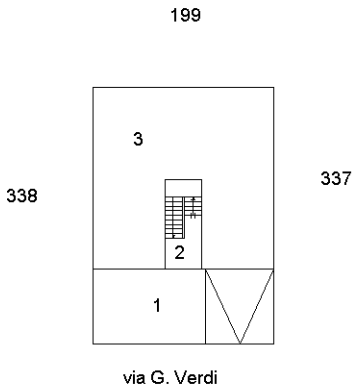
Comune di Terranova Sappo Minulio
Sezione: Foglio: 9 Particella: 464

Protocollo n. RC0184700 del 16/06/2011
Tipo Mappale n. 178493 del 08/06/2011

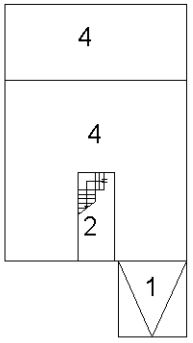
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2021 - Comune di TERRANOVA SAPPO MINULIO(L127) - < Foglio 9 - Particella 464>

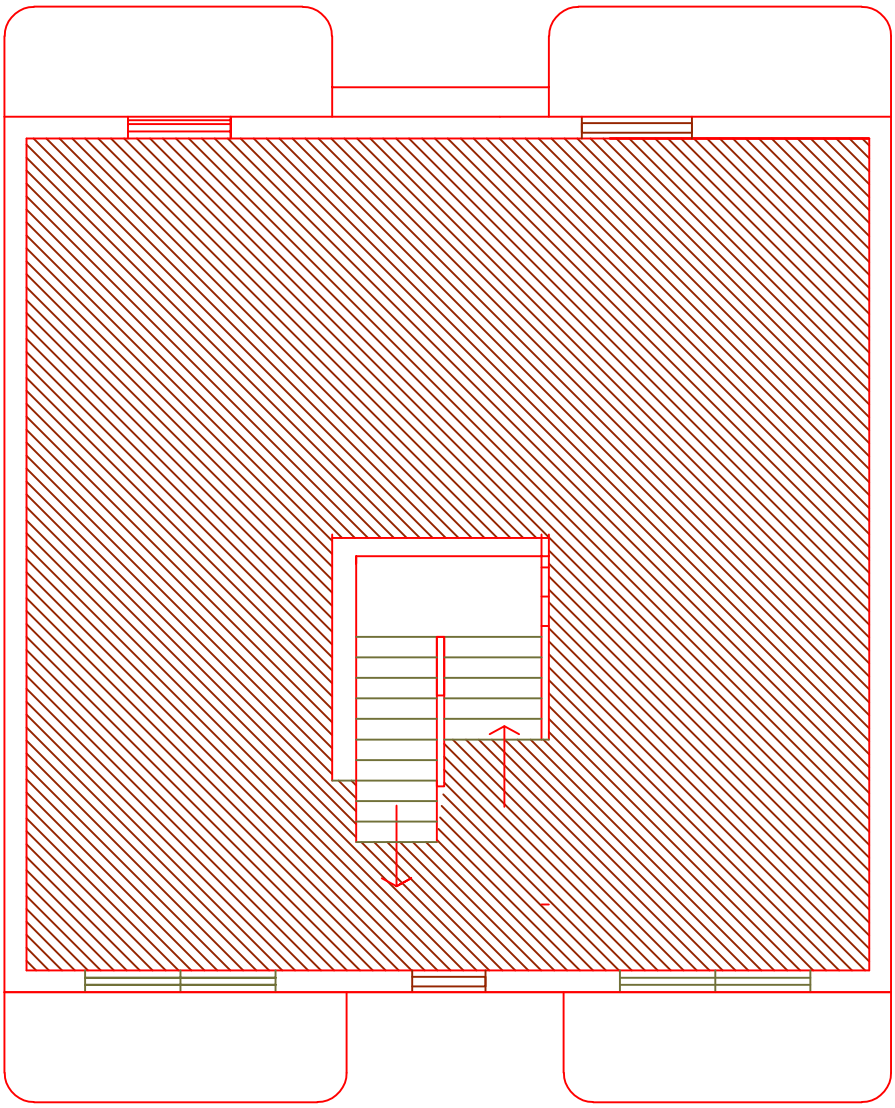
N=-91300

E=-36500

1 Particella: 464

Comune: (RC) TERRANOVA SAPPO MINULIO Scala originale: 1:2000 17-Dic-2021 20:9:15
Foglio: 9 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T350090/2021

Pianta Piano Terra



Rustico

Ing. Giovanni Grillea

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 53/2021 promossa da CRIO SPV 4

contro [redacted]

G.I. dott.ssa Maria Caineri

Udienza del 27.04.2015

Risposta a nota del 23.02.2022

Con riferimento ai chiarimenti richiesti con la nota del 23.02.2022 , di seguito si chiarisce:

Il fabbricato, per come, delineato nell'elaborato planimetrico allegato alla perizia già agli atti, è costituito dai sub. 3 e 4 aventi ciascuno una propria autonoma capacità reddituale, oltre ad avere una propria titolarità catastale.

Altra cosa sono i sub. 1 e 2, definiti beni comuni non censibili, essi non hanno una propria autonomia reddituale né una titolarità catastale, essi sono comuni ai due sub. 3 e 4 e sono individuati, il sub. 1, dalla corte d'ingresso all'esterno del fabbricato che comprende anche la rampa per accedere al vano scala, mentre il sub 2 definisce il vano scala.

Quest'ultimi sub. (1 e 2) non sono pertinenze di nessuno dei sub. autonomi 3 e 4., e non sono attribuibili pro quota, ma essi

vengono trasferiti in toto a tutti e due i sub 3 e 4 anche in caso di vendita singola.

Ciò, che lega i sub. 1 e 2 ai sub. 3 e 4 è l'elaborato planimetrico che è la divisione in sub. dell'intero fabbricato e tali sub 1 e 2 non sono autonomamente vendibili.

Palmi li 20.04.2022

Il Progettista

Ing. Giovanni Grillea

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI - REGGIO CALABRIA
Dott. Ing. GIOVANNI GRILLEA
Iscr. N° 831

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n° 53/2021

Oggetto: INTEGRAZIONI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, Dott. Ing. Giovanni Grillea, nominato ausiliario del giudice nella causa in oggetto, con incarico di descrivere e valutare gli immobili di cui al relativo atto di pignoramento, in ottemperanza a quanto disposto in udienza il 2.4.2025 dal GE dott.ssa Vivina Alessandra Piccione premesso che:

- il sottoscritto, al fine di adempiere all'incarico di stima degli immobili pignorati, in data 24.1.2022, presentava istanza all' Ufficio Tecnico del Comune di Terranova Sappo Minulio, chiedendo se agli atti risultassero "*presentate domande di condono o rilasciate concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire per fabbricati costruiti nel Comune di Terranova Sappo Minulio e se sono presenti certificazioni di agibilità. In particolare, la presente richiesta si riferisce ai seguenti immobili siti in via Roma identificati catastalmente al Foglio 9, Particella 464, sub 1-2-3-4 (ex part. 338)*."

  Alla suddetta richiesta, a mezzo pec del 9.2.2022, con nota prot.466/2022, l'Ufficio Tecnico Comunale rispondeva che per i suddetti immobili, agli atti dell'ufficio non risultavano essere state presentate domande di condono edilizio o rilasciate concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire;
- all'atto della redazione della perizia, depositata nel febbraio 2022, il sottoscritto teneva conto di quanto riscontrato dall'Ufficio Tecnico operando sul valore stimato una decurtazione, per assenza di titolo edilizio, pari al 40%;
- nel corso dell'udienza del 2.4.2025, veniva riferito dal custode nominato, dott.ssa Lidia Polifrone, della segnalazione, da parte del debitore, di un'erronea qualificazione degli immobili come abusivi in perizia, riferendo della presenza di un titolo edilizio.

  Conseguentemente, il sottoscritto veniva incaricato dal GE, di integrare la CTU tenendo conto di quanto sopra relativamente al lotto n. 2;

- in data 11.4.2025, la dott.ssa Polifrone trasmetteva al sottoscritto, a mezzo PEC, la documentazione urbanistico-catastale in possesso del debitore esecutato relativa agli immobili pignorati;
- nel mese di Maggio 2025, il sottoscritto si recava presso il Comune di Terranova Sappo Minulio per eseguire ulteriori accertamenti

Tutto ciò premesso, il sottoscritto comunica quanto segue.

La relazione di perizia depositata, considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, proponeva la suddivisione in due lotti per ciascuno dei quali, tenuto conto delle problematiche segnalate in premessa, era stata fatta la seguente valutazione:

LOTTO 001 - diritto da vendere: *piena proprietà*
Appartamento al piano sottostrada composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno oltre ad un ampio cortile e ad un deposito, facente parte di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 4.

Valore stimato: € 46.528,00

LOTTO 002 - diritto da vendere: *piena proprietà*
Appartamento al piano terra di un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Terranova Sappo Minulio, in via Roma, foglio 9, particella 464, sub 3.
L'immobile è in corso di costruzione, privo di tramezzature ed ha quattro balconi sul fronte e sul retro dell'edificio.

Valore stimato: € 12.888,00

- **Conformità urbanistico-edilizia**:

Dagli accertamenti effettuati, diversamente da quanto precedentemente indicato, per gli immobili pignorati è stata riscontrata la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 16/2021 rilasciata al sig. [redacted], per la "*costruzione di un fabbricato in c.a. a piano*

terra e seminterrato";

- Permesso di Costruire n. 02/2006 rilasciato al sig. [redacted] per il "*completamento di un fabbricato destinato a civile abitazione, in c.a. ad un piano f. t oltre seminterrato, da eseguirsi in via Verdi*".

- **Conformità urbanistico-edilizia**:

Con riferimento alla conformità catastale, si conferma quanto precedentemente segnalato, vale a dire che:

- Relativamente al lotto 001, rispetto alla planimetria catastale (All.), dal sopralluogo è emerso quanto segue:
  - Categoria catastale difforme: l'immobile, classificato come C/2 (magazzini e i locali di deposito), e in realta adibito ad appartamento;
  - Planimetria catastale difforme: e stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Relativamente al lotto 002, l'immobile pignorato, coerentemente con quanto riscontrato, risulta appartenere alla categoria catastale F/3, vale a dire in corso di costruzione.

VALORE DI STIMA

Per quanto sopra riportato, considerata la nuova documentazione acquisita, il valore di stima precedentemente determinato può essere riformulato epurandolo dalla riduzione per assenza del titolo edilizio che era stata considerata effettuando un abbattimento del valore di mercato del 40% pari rispettivamente a **€ 35.352,00** per il lotto 001 ed **€ 38.592,20** per il lotto 002

Pertanto, il valore stimato viene rideterminato come sopra indicato e, conseguentemente

(46.528, 00 + 35.352,00)= …… **€ 81.880,00** **LOTTO 001**

(12.888,00 + 38.592,20)= …….. **€ 51.480,20** **LOTTO 002**

Infine, si precisa che ai fini della vendita, non risulta necessario operare alcuna variazione catastale per il LOTTO 002, mentre la stima del valore del LOTTO 001 era stata effettuata tenendo in considerazione una decurtazione di € 2.500,00.

Concludendo, relativamente ai due lotti, si riporta il valore stimato rideterminato

VALORE TOTALE LOTTO 001 : **€ 81.880,00**

VALORE TOTALE LOTTO 002 : **€ 51.480,20**

Data 09/06/2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA