

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 43/2021 RGE.



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO PRIMO

Comune di Polistena, via Catena, 40 locale adibito a Negozi e botteghe, identificato nel Catasto

Fabbricati al foglio 17 con la particella 290 sub 1 e sub 2.

INDICE

| | |
|---|----|
| 01. Descrizione..... | 1 |
| 02. Diritto da vendere..... | 2 |
| 03. Stato di possesso..... | 2 |
| 04. Identificazione catastale..... | 2 |
| 05. Confini..... | 2 |
| 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli..... | 3 |
| 07. Conformità catastale..... | 3 |
| 08. Vincoli urbanistici..... | 3 |
| 09. Conformità urbanistico-edilizia..... | 3 |
| 10. Impianti..... | 4 |
| 11. Servitù..... | 4 |
| 12. Altro..... | 4 |
| 13. Valutazione..... | 4 |
| Allegati | |
| • n°10 foto..... | 7 |
| • la visura catastale..... | 12 |
| • l’estratto di mappa..... | 16 |
| • l’elenco subalterni..... | 17 |
| • l’elaborato planimetrico..... | 18 |
| • la planimetria catastale..... | 19 |
| • la planimetria indicativa dello stato dei luoghi..... | 20 |
| • la copia della concessione edilizia..... | 21 |
| • la copia del certificato di agibilità..... | 23 |
| • Banca dati delle quotazioni immobiliari..... | 25 |

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato consiste in un immobile con destinazione d’uso commerciale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza in cemento armato a quattro elevazioni. L’immobile, sito in zona semi-periferica ma trafficata dell’abitato di Polistena, rimane precisamente nella via Catena, strada facilmente raggiungibile dalla Circonvallazione. Nelle immediate vicinanze dello stadio comunale, é inserito in un contesto urbano caratterizzato da edifici con destinazione



prevalentemente commerciale in posizione arretrata rispetto alla via pubblica. L'accesso all'area avviene direttamente dalla via Catena attraverso un ampio cancello metallico carrabile che immette nella corte privata, la part. 748 sub 3 di proprietà degli esecutati, dove sono ubicati gli ingressi alle unità che compongono il fabbricato. Questo occupa un'area di sedime di circa 410,00 mq e si sviluppa su quattro piani fuori terra serviti da due ampi vani scala, privi di ascensore, posti al centro dell'edificio in posizione simmetrica. L'immobile che ci occupa nel presente lotto di vendita è posto al piano terra ed ha accesso diretto dalla corte privata asservita al fabbricato e anche dalla scala identificata in planimetria con la lettera A (quella posta sulla sinistra rispetto al fronte principale). Si compone di tre vani di superficie utile complessiva pari a 117,35 mq collegati presumibilmente, con il subalterno 17 attraverso due porte interne non accessibili. Il vano più grande, quello cui si accede dalla scala condominiale, presenta un'ampia zona soppalcata di superficie utile pari a 44,90 mq, non autorizzata ma sanabile. Le caratteristiche del soppalco sono tali da consentire il comodo accesso ad una persona, l'altezza media supera i 2,20 m, è protetto dal vuoto sottostante così da poter essere fruito in tutta sicurezza, gode di una illuminazione adeguata essendo completamente aperto su un lato ed usufruendo della luce del locale sul quale si affaccia ed è raggiungibile tramite una scala fissa munita di corrimano. Per tali caratteristiche il soppalco è da ritenersi praticabile. I locali non sono dotati di servizi igienici. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile, espresse in modo tabellare nella allegata tavola planimetrica, vengono di seguito riassunte: Superficie lorda = mq 134,45; Superficie utile = mq 117,35; Superficie utile soppalco = mq 44,90; Altezza utile interna = m 4,92. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, si presentano in discreto stato di manutenzione ma sono ormai datate. Le foto allegate evidenziano lo stato delle finiture sia interne che esterne.

02. **Diritto da vendere:** 1/1 della piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** nel possesso degli esecutati e libero.
04. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Polistena (RC) al **foglio 17, part. 290 sub 1**, cat. C/1 (Negozi e botteghe) - Classe 3 - Consistenza 30 mq – Sup. Catastale 35 m² -

Rendita catastale € 272,69 via Catena, 40 piano T.

sub 2 cat. C/1 (Negozi e botteghe) - Classe 3 - Consistenza 70 mq – Superficie catastale 87 m² -

Rendita catastale € 636,27 via Catena, 40 piano T

05. **Confini:** L'immobile confina in senso orario con proprietà Xxxxxxx X. (*part. 748 sub 4 e part. 290 sub 17*), con proprietà stessa ditta (*part. 290 sub 19*), con scala A condominiale e con corte privata proprietà stessa ditta (*part. 748 sub 3*).
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 in data 12/02/2013 al n°2514 Reg. Gen. e al n°212 Reg. Part.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data in data 06/02/2015 al n°1764 Reg. Gen. e al n°141 Reg. Part.
 - Pignoramento di cui alla presente procedura notificato in data 17/06/2021 e trascritto in data 12/07/2021 al n°11446 Reg.Gen. e al n°9594 Reg.Part..
07. **Conformità catastale:** Ci sono discrepanze esistenti tra i dati catastali e lo stato di fatto. La planimetria catastale in atti non riporta l'esistenza del soppalco che per le sue caratteristiche di praticabilità costituisce aumento di superficie utile.
08. **Vincoli urbanistici:** nessuno.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Si tratta di un fabbricato realizzato intorno agli anni '70 come fabbricato industriale per la lavorazione di legnami che comprendeva al suo interno: al piano terra il deposito di legnami, al primo piano le abitazioni dei dirigenti, al terzo piano l'essiccatoio dei legnami per imballaggi. Il fabbricato si sviluppava su tre piani fuori terra serviti da due ampi vani scala. Da questi si accedeva in un ampio terrazzo e in due camere (oggi identificate come subalterni 10 e 12). Successivamente, negli anni '80, è stato realizzato abusivamente, e poi sanato, un piano attico costituito dalle due unità abitative identificate oggi con i subalterni 13 e 14.

Agli atti del comune di Polistena esistono due pratiche edilizie relative al fabbricato dove insistono le unità pignorate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Prat.Ed. n. 25/1970 relativa alla “ Costruzione di un fabbricato in. c.a. a tre piani f.t. ad uso industriale e per abitazione dirigenti” per la quale è stata rilasciata in data 01.04.1971 Licenza Edilizia N.5/1971;
- Prat. Ed. n. 108 del 01.04.1986 relativa alla “Sanatoria Edilizia del piano Attico di un edificio in c.a. a 4 piani f.t. sito in via Catena” per le opere di ampliamento di due appartamenti ubicati al quarto piano f.t. per una superficie complessiva di 150 mq ad uso residenziale. Per tale pratica è stata rilasciata CONCESSIONE IN SANATORIA prot. n. 8101 del 26.05.05.

L'esame delle pratiche edilizie evidenzia la sostanziale conformità delle opere realizzate ai progetti assentiti per cui il fabbricato è legittimo.

La destinazione attuale delle unità a piano terra, uffici ed attività commerciale, è stata assentita in data 02.01.1986 con Concessione edilizia n° 1. Così recita il certificato di agibilità n. 16 del 26/10/2009.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Polistena (Piano Regolatore Generale approvato con Decreto 322 del 27 settembre 2000) individua l'intera area ove ricade l'immobile pignorato come “Zona omogenea D1” – Ambito delle attrezzature artigianali e commerciali esistenti. La zona comprende le attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D ed è regolamentata dall'art. 45 delle NTA. In tale zona possono essere effettuate, mediante il rilascio di concessione diretta, i necessari interventi di completamento osservando i parametri e indici indicati nel suddetto articolo delle NTA.

Con delibera n. 3 del 11.03.2020 il Comune di Polistena ha adottato il Piano Strutturale Comunale con annesso Regolamento Edilizio (REU). Tale adozione comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia in forza delle quali il Comune non può adottare provvedimenti in contrasto con le norme previste nel piano adottato. Il PSC individua la zona ove ricade l'immobile come ATO 5a - Consolidamento, riqualificazione e/o ricomposizione urbanistica della periferia destrutturata urbana, regolamentata dall'art. 153 del REU.

10. **Impianti:** L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione e va adeguato alla legislazione vigente.

I locali non sono dotati di servizi igienici e di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

11. **Servitù:** alle unità immobiliari pignorate si accede dalla corte asservita al fabbricato (part. 748 sub.

3) sulla quale insiste esplicitamente servitù di passaggio (atto notaio Menonna del 23.06.1984, rep. 29855)

12. **Altro:** niente.

13. **Valutazione:**

LOTTO PRIMO - diritto da vendere: 1/1 della piena proprietà.

Locale con destinazione d'uso commerciale sito in Polistena alla via Catena identificato catastalmente al NCEU dello stesso comune al fg 17 part. 290 **sub 1 e sub 2**.

L'immobile in esame è parte di un maggior fabbricato in c.a. a quattro piani fuori terra. Il fabbricato è posto in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica da cui si accede attraverso la corte privata ad esso asservita (part. 748 sub 3). Rimane in zona semi-periferica ma molto trafficata e ben servita.

Si tratta di una zona di seconda fascia molto trafficata perché costituisce l'ingresso principale della città e il punto in cui convergono le vie di collegamento con i principali centri pre-aspromontani (Cittanova, s. Giorgio Morgeto ecc.). 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 un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Tali valori concordano con le quotazioni del mercato immobiliare (O.M.I.) per la fascia urbana di Polistena, riferite al primo semestre del 2021 (vedi stralcio allegato). Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale della singola unità immobiliare per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato, considerate le condizioni e alla posizione del locale e avuto riguardo alle quotazioni O.M.I., si assume il valore parametrico di

630,00 €/mq.

Il valore dell'intero è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore parametrico stimato. La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda dei locali commerciali e della superficie del soppalco ridotta del 50 % (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,50).

Nel caso in esame risulta:

Sup. lorda locali commerciali = mq 134,45; Sup. soppalco mq 44,90

Superficie commerciale = mq 134,45 + 44,90*0.5 = mq 134,45 + mq 22,45 = mq 156,90

Valore dell'intero: 156,90 x 630,00 €/ha/mq = € 98.847,00.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

- una riduzione del 35% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,65) per la regolarizzazione catastale e urbanistica (relativamente al soppalco) e per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e degli impianti.

- una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90), da applicare alla superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Valore al netto della decurtazione: € 98.847,00 x 0,65 x 0,90 = € 57.825,50.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 57.825,00.**

Il ctu

Arch. Gabriella Bonasera