



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 73/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di **Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC)**, **Corso Umberto I° n°**
di tipo economico, identificata catastalmente presso l'Agenzia de
Territorio del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, con la partic
23 del foglio di mappa n° 3.

INDICE

01. Descrizione
02. Diritto da vendere
03. Stato di possesso
04. Identificazione catastale
05. Confini
07. Conformità catastale
08. Vincoli urbanistici
09. Conformità urbanistico-edilizia
10. Impianti
11. Servitù
12. I.V.A. sull'immobile:
13. APE (Attestato di Prestazione Energetica):
14. Valutazione
15. Documentazione fotografica
16. Visura catastale
17. Planimetria catastale (depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Ter ..
18. Planimetria stato attuale
19. Planimetria proprietà
20. Planimetria difformità
21. Planimetria calcolo superfici

01. **Descrizione:** L'unità immobiliare oggetto di procedura è adibita ad abitazione e è composta da due camere da letto, una camera, una cucina-soggiorno con corridoio, due bagni, una lavanderia (ubicata nel terrazzo), un'autoportico, Corso Umberto I° ed un terrazzo, per una superficie utile complessiva di 120,50 mq, unità immobiliare di mq. 120,50 oltre balcone di 17,60 mq, terrazzo di 17,60 mq e lavanderia di 4,20 mq. L'unità immobiliare oggetto di procedura catastalmente risulta censita come unità immobiliare di categoria A/10 (abitazione di tipo economico). L'unità immobiliare è situata lungo il Corso Umberto I° n° 9, piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e seminterrato. Parte del fabbricato originario è stato costruito nel 1986 in seguito del rilascio della Concessione Per La Esecuzione di Opere n° 50 dal Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) in data

[redacted]
[redacted] Successivamente è stata (apparentemente) rilasciata la Concessione in Variante Per La Esecuzione di Opere n° 50 (priva di data e firma del Sindaco), intestata ai sigg. [redacted]

L'unità immobiliare oggetto di procedura, è stata realizzata priva di titolo edilizio, per cui, è stata presentata a nome dello [redacted]

[redacted] Comanda di sanità pubblica della Legge 47/85, avente prot. n. 5469 del 30/09/1986, pratica di cui lo stato attuale non risulta completata).

- **Strutture verticali e orizzontali:** Le strutture portanti dell'interno sono in cemento armato (pilastri e travi);

- **Pareti interne:** Le tramezzature delle pareti divisorie, sono st in mattoni forati, intonacate, rasate a gesso e tinteggiate.
- **Pavimentazione interna:** La pavimentazione dell'unità immob realizzata con piastrelle di monocottura smaltate in tutti compreso i due bagni.
- **Rivestimento pareti:** Il rivestimento delle pareti dei bagn realizzate con piastrelle di monocottura smaltate.
- **Impianto elettrico:** L'impianto elettrico dell'unità immobiliare è sottotraccia (privo di certificazione).
- **Impianto idrico:** Funzionante e collegato alla rete comun certificazione).
- **Impianto fognario:** Funzionante e collegato alla rete comunale certificazione).
- **Infissi esterni:** Telaio e finestre in alluminio con persiane in allun finto legno.
- **Porte interne:** In legno tamburato.
- **Riscaldamento:** L'unità immobiliare è riscaldata con un termoco collocato nel locale cucina, con termosifoni in ghisa (privo di cert
- **Condizioni generali dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare buono stato di conservazione, ad eccezione dei due bagni, che pr soffitto, delle infiltrazioni d'acqua provenienti dai bagni del piano

02. **Diritto da vendere:** La piena proprietà dei sigg.: Laurito Antonio e Eufemia, per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno.

Fabbricati al foglio 3, particella 465 sub. 23, cat. A/3, classe 2[^], c
 vani, superficie catastale 144 mq, rendita € 232,41 piano primo, C
 I° n° 9/1, in testa ai sigg.: ***** nato a ***** (**)
 e ***** nata a ***** (**) il *****, proprietari
 di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.

05. **Confini:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si trova al pian
 fabbricato con più unità immobiliari e confina con unità immobiliare
 con il sub. 7. L'intero fabbricato confina: a nord con la strada via St
 con la Corso Umberto I°; ad est con la particella n° 518 e ad ovest
 della strada via Stazione e Corso Umberto I°.

06. **Ipoteca ~~volontaria / giudiziale / legale / in rinnovazione:~~**
 iscritta il: 05.12.2006
 ai numeri: 5842 R.G.
 a favore: E. TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in
 contro: *****
 derivante da: Ruolo, Pubblico Ufficiale: E. TR. Esazione Trib
 sede in Cosenza in data 13.11.2006 rep. 1670
 unità neg.: 1 (per la quota di 1/1)

- **Ipoteca ~~volontaria / giudiziale / legale / in rinnovazione:~~**
 iscritta il: 26.03.2024
 ai numeri: 408 R.G.
 a favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA con se
 contro: *****
 derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia
 Atto Notarile per Notaio Rita Tripodi di S
 d'Aspromonte, rep. 76447 del 30.03.2004
 unità neg.: 1 (per la quota di 1/1)

di Palmi rep. n° 1330 in data 24.09.2024
unità neg.: 1 (per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno)

07. **Conformità catastale:** In fase di sopralluogo e in base agli accertamenti eseguiti, il sottoscritto, ha riscontrato che lo stato attuale dell'immobile di pignoramento, non corrisponde con la planimetria catastale attuale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria (vedasi planimetrie allegate).
08. **Vincoli urbanistici:** L'intero territorio comunale è sottoposto a vincoli culturali e del paesaggio ai sensi del D.lgs. 42/2004. Oltre al vincolo paesaggistico, parte dell'intero stabile, precisamente la parte dell'unità immobiliare oggetto di relazione, ricade nel vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria) con rischio frana molto elevata e pericolosità frana molto elevata.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il sottoscritto, ha presentato richiesta PEC (protocollo@pec.seufemia.it) in data 09.04.2025 al Responsabile Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, al fine di visionare e chiedere copia di tutta la documentazione urbanistica contenuta nel fascicolo allegato alla Concessione Per La Esecuzione di Opere n° 1000/2024 del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) in data 24.09.2024.

tecnica richiesta inerente all'immobile oggetto di procedura
consistente in: per la pratica n. 351 (Concessione di Costruzione
11.03.1978, Relazione tecnica, Elaborati grafici approvati dalla
Edilizia, Autorizzazione Ufficio Genio Civile di Reggio Calabria prot.
07.02.1978); per la pratica n. 368 "progetto in variante" (Conces
n° 50 "riportato nella lettera di trasmissione: n. b. documento non
della data del rilascio e non elencato nel registro delle concessio
grafici dal n. 1 al n. 10 approvati dalla Commissione Edilizia del 15.03
Civile prot. 3739 del 10.08.1979, Autorizzazione Ufficio Genio Ci
Calabria prot. n. 3739 del 10.08.1979, Nulla Osta Paesaggistica
Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 2563 del 24.11.1
pratica di Condonio Edilizio n. 380 a nome [redacted] Istanza
presentata dalla signora [redacted] prot. 5469 del 30.09.198
postali, Richiesta documentazione integrativa prot. 3804 del
Seconda richiesta documentazione integrativa prot. 5301 del 11.12.2
L'immobile in questione, è carente della seguente documentazione un

- Certificato di collaudo statico della struttura dell'intero fabbricato
- Concessione Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire
relativo alla pratica di sanatoria n° 380 prot. n° 5469 del 30.09.198

[redacted]

- Certificato di agibilità dell'immobile oggetto di procedura esecutiva

[REDACTED]

Successivamente è stata (apparentemente) rilasciata una Concessione Per La Esecuzione di Opere n° 50 (priva di data di rilascio e firma intestata ai sigg. [REDACTED]). In fase di sottoscritto, ha riscontrato che l'attuale configurazione interna balcone, il terrazzo ed il locale lavanderia, non corrisponde con quella nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria. Tali difformità, sono state illustrate nell'elaborato "Planimetria Difformità" redatto dal sottoscritto ed allegato alla relazione. Per tali difformità, ai sensi della Legge n° 47/1985 è stata presentata domanda di sanatoria, prot. n° 5469 del 30.09.1986, pratica n° 30.

[REDACTED] che a tutt'oggi non risulta completata.

Pertanto, alla luce di quanto già indicato ed in riferimento ai rilievi effettuati nell'immobile oggetto di pignoramento, così come meglio illustrati nelle planimetrie allegate (difformità evidenziate con il colore rosso), l'immobile oggetto di procedura, non è conforme con la normativa urbanistica catastale.

10. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico-fognario, riscaldamento e gas-riscaldamento (di certificazione).
11. **Servitù:** Non ci sono servitù.
12. **I.V.A. sull'immobile:** La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 1

- **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la quota di 1/1.
- **Immobile:** Abitazione di tipo economico.
- **Valore dell'immobile:**

La stima è stata effettuata sullo stato attuale dell'unità immobiliare, tenendo conto di tutte le variazioni effettuate senza alcun titolo abilitativo, con riferimento alla tabella delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dell'anno 2024, 2° semestre, applicando per le abitazioni di tipo economico il valore di € 420,00 (media: min € 355 e max € 485) per mq di superficie lorda dell'immobile:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff. (%)</i>
<i>Abitazione</i>	144,00	100
<i>Lavanderia (situata nel terrazzo)</i>	4,80	33
<i>Balcone, Terrazzo</i>	87,52	25

Totale superficie convenzionale lotto

167,46 mq x 420,00 €/mq = **€ 70.333,20**

- **Adeguaamenti e correzioni di stima:**
 - ✓ Considerato che l'immobile non è conforme con l'urbanistica e con la normativa catastale, si applica un'aggiunta approssimativa del 17,42% per vizi ed eventuali difetti, al completamento della pratica di Condono Edilizio ai sensi

TIPO DI PRESTAZIONE	IMM
Carotaggi strutturali per l'intero fabbricato, indispensabili per redigere il certificato di Idoneità Statica e Sismica (proporzionati alla quota dell'immobile oggetto di sanatoria)	5
Certificato di Idoneità Statica Sismica (proporzionati alla quota dell'immobile oggetto di sanatoria)	4
Redazione elaborati per completamento pratica di condono edilizio (pratica per il comune, pratica per la Soprintendenza per i Beni Ambientali e pratica per il vincolo idrogeologico)	
Variazione catastale per aggiornamento planimetria con lo stato attuale.	
Sanzione amministrativa regionale per il danno ambientale (condono edilizio) € 7,86x384mc	
Costo di costruzione 5% di (€ 722,24x144mq ridotto del 50%)	
Diritti di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria	
Segnalazione Certificata di Agibilità	

TOTALE €

- Valore al netto delle decurtazioni: € 70.333,20 - € 12

58.077,70.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondo
delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta _____ € 58

Lì, 26/07/2025

Il CTU

Dott. Ing. Stefano

Iscrizione all'Albo

15. Documentazione fotografica

Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3
(interno abitazione - ingresso)



Foto n° 4
(interno abitazione - cameretta)



Foto n° 5
(interno abitazione – camera da letto)



Foto n° 6
(interno abitazione – camera libera)

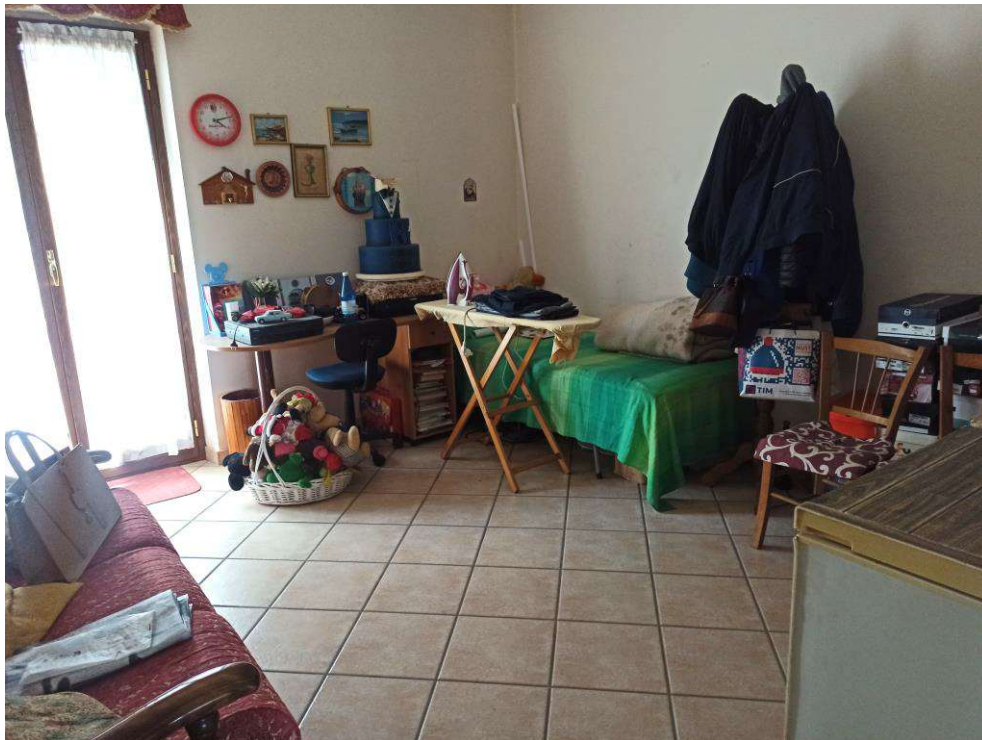


Foto n° 7
(interno abitazione – bagno 1)

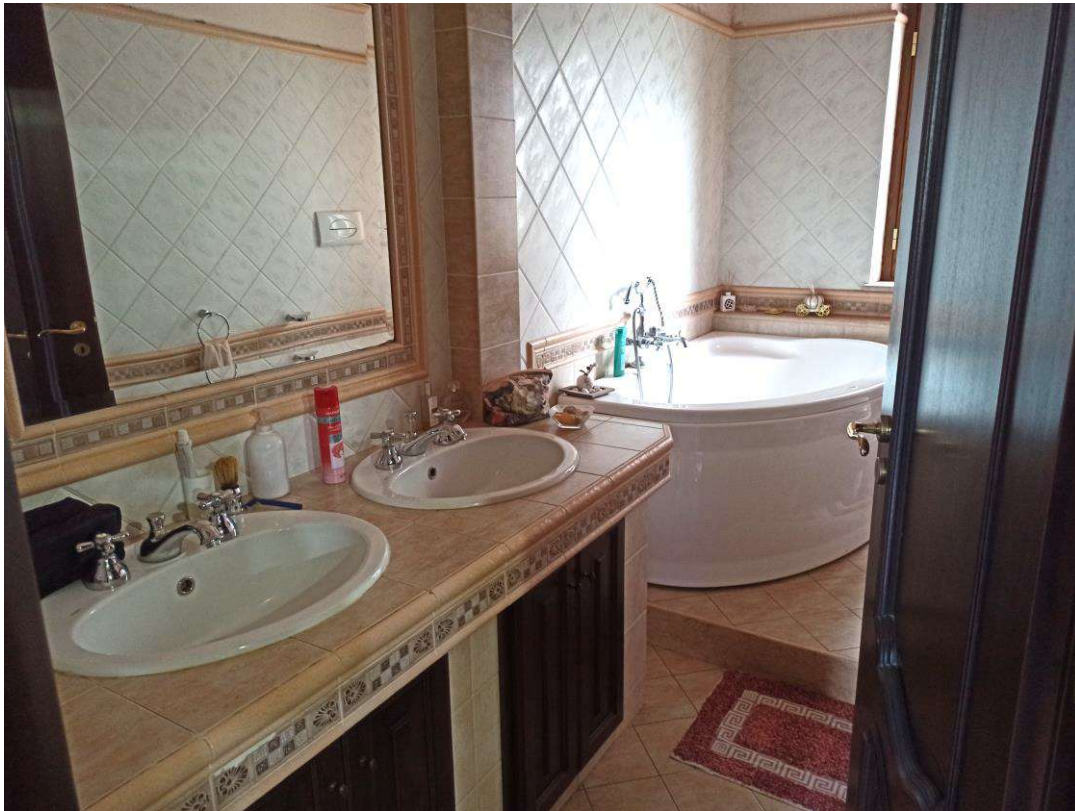


Foto n° 6
(interno abitazione – soffitto bagno 1)



Foto n° 7
(interno abitazione – bagno 2)



Foto n° 8
(interno abitazione – soffitto bagno 2)



Foto n° 9
(interno abitazione – soggiorno)



Foto n° 10
(interno abitazione – cucina)

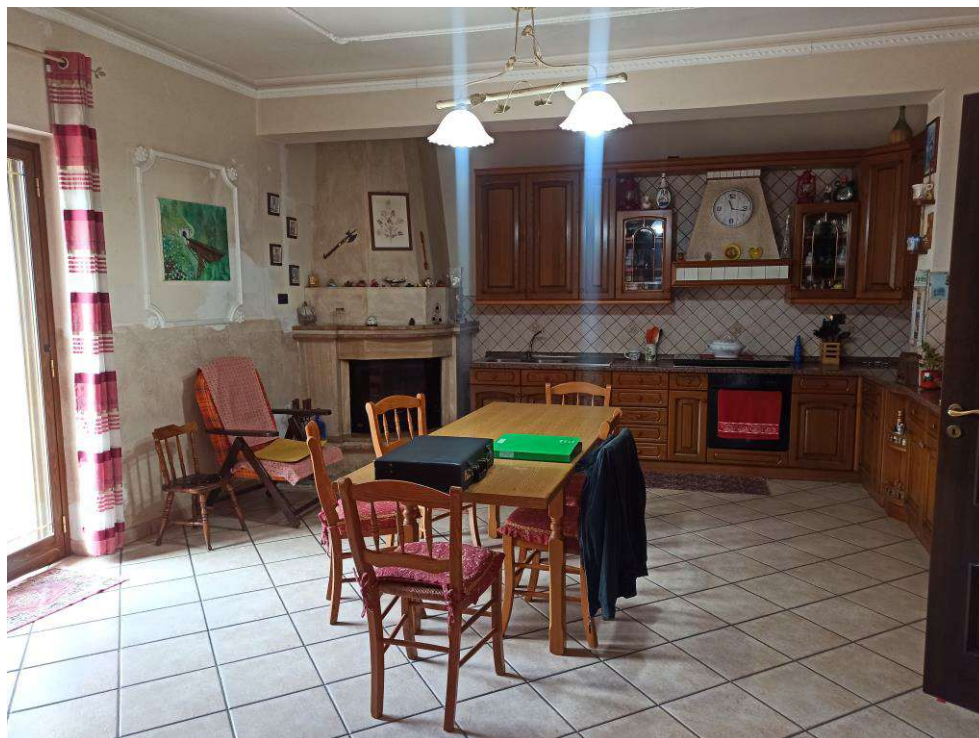


Foto n° 11
(interno abitazione – lavanderia)



Foto n° 12
(esterno abitazione – lavanderia)



Foto n° 13
(esterno abitazione – terrazzo)



Foto n° 14
(esterno abitazione – balcone)

