



**TRIBUNALE DI PALMI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL BENE PIGNORATO**

\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ES. N° 39/2018**

**PROMOSSA DA: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**  
**PER CONTO DELLA SOCIETÀ SIENA NPL 2018 SRL**

**CONTRO:**

**UDIENZA DEL 10/07/2019**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIO CECCHINI**

Cittanova, 20/06/2019

Il CTU  
arch. Gaetano Gerace

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Gaetano Gerace nato a Taurianova il 23/05/1978, iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria sez. A n. 2410, domiciliato in Cittanova (RC) alla via Colombo 85 tel. --- 3477762718.

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 01/10/2018 (RG 39/2018) la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palmi dott. Mario Cecchini, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con l'obiettivo di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, la ricostruzione storica del ventennio antecedente al pignoramento, l'esatta individuazione dei beni eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Gioia Tauro, Conservatoria dei Registri immobiliari, Agenzia dell'entrate, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricade il bene pignorato.

La valutazione finale è stata effettuata sulla base di uno studio dell'attuale mercato immobiliare nel Comune di Gioia Tauro con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.

La descrizione del cespite è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali che si sono svolte alla presenza del custode, dott. Barcellona Loredana, nominato dal G.E., in data 01/06/2018

## **2. GENERALITÀ DELL'ESECUTATO**

## **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E UBICAZIONE**

L'immobile oggetto della stima, per come riportato nei rispettivi atti di pignoramento, consiste in una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Gioia Tauro in via Filicuso

**Dati catastali:****Immobile sito nel Comune di Gioia Tauro (RC)**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Dir. Esec.	Cat.	Cla	Cons.	Rendita
33	567	4	GIOIA TAURO VIA FILICUSO, SNC Piano 1	Proprietà per 1/1	A/2	2	8,5 vani	Euro:526,79

**4. PROVENIENZA E STORIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO****PASSAGGI DI PROPRIETÀ****• DAL 15/12/2000 AL 21/06/2019**

La proprietà del bene pignorato è giunta ai debitori a seguito di Atto Pubblico – Compravendita - del 15/12/2000 repertorio n° 5549, redatto dal notaio Brigandi Carmela in Gioia Tauro trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria in data 29/12/2000 registro particolare n° 12729 registro generale n° 16254

**A favore di:**

**Contro:**

L'unità oggetto del pignoramento era pervenuta ai \_\_\_\_\_ per averla edificata su un lotto di terreno (unitamente al fabbricato di cui fa parte) censito al catasto al foglio 33 particella 567 (ex 121)

**• DAL 02/03/1984 AL 15/12/2000**

La particella 121 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è pervenuto a coniugi \_\_\_\_\_ a seguito di Atto Pubblico – COMPAVENDITA - del 02/03/1984 repertorio n° 5825, redatto dal notaio Del Noce Federico in Gioia Tauro trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria in data 08/03/1984 registro particolare n° 3598 registro generale n° 3990

**A favore di:**

**Contro:**

## **5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO DE BENI PIGNORATI**

### **Comune Gioia Tauro(RC) Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella 567 sub 4**

- **NOTA del 28/10/2006** - Registro Particolare 4868 Registro Generale 22698  
Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 27/10/2006  
**A favore**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
Montante ipotecario € 220.000,00 capitale iniziale € 110.000,00

**Contro**

- **NOTA del 21/06/2018** - Registro Particolare 8266 Registro Generale 10323 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 439/2018 del 02/05/2018 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
Richiedente: CERVED GROUP SPA Indirizzo via Unione Europea 6 San Donato M.se  
**A favore**  
**SIENA NPL 2018 SRL** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005,  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro**

## **6. DESCRIZIONE DEL BENE**

### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, in cemento armato, ultimato nel 2000 circa, composto da tre piani fuori terra più lastrico solare, confina su tre lati con la corte condominiale che ha l'accesso posto su via Filicuso, la struttura complessivamente si presenta in ottime condizioni e ben tenuta.

L'unità pignorata occupa l'intera superficie del primo piano, ed è così composta:

Cucina, soggiorno, tre camere da letto, studio, due bagni, lavanderia e ripostiglio, sono inoltre presenti i balconi su i tre lati che si affacciano sulla corte condominiale, l'accesso avviene dalla scala che risulta essere in comune ai sub 3-4-5-6.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. L'impianto elettrico è funzionante e di buona qualità come pure quello termico realizzato con elementi in alluminio e caldaia a biomassa. Le porte interne sono in legno tamburato di ottima manifattura, mentre gli infissi sono in alluminio con avvolgibili all'esterno. Non sono presenti tracce di umidità o infiltrazione di acqua, complessivamente si riscontrano ottime rifiniture. L'immobile alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del custode, dott. Barcellona Loredana, nominato dal G.E., si presenta occupato dagli esecutati e dai loro figli. Il livello di finitura e le condizioni di conservazione possono definirsi ottime.

La distribuzione planimetrica è riscontrabile dalla planimetria allegata sotto la lettera (B), la consistenza di quanto sopra descritto è pari a mq 174.

**Gli esecutato possiedono la quota di 1/2 di proprietà per ciascuno**

### **Formalità pregiudizivoli er la vendita**

Non sono state riscontrate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli per la vendita.

### **Regolarità urbanistica e catastale**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Gioia Tauro sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA N° 650 DEL 15/03/1988  
*Realizzazione del fabbricato in c. a. ad un piano fuori terra*
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA N° 853 DEL 31/05/1990  
*Soprelevazione di due piani in cemento armato su piano terra esistente ad uso civile abitativo*

La realizzazione del fabbricato è stata fatta con due concessioni edilizie, la prima rilasciata nel

1988 per la realizzazione del piano terra. La seconda rilasciata nel 1990 per la sopraelevazione di due piani in cemento armato sul piano terra già esistente. Durante il sopralluogo è stata accertata la conformità urbanistica dello stato di fatto rispetto alle concessioni rilasciate, inoltre è stata riscontrata la conformità della planimetria catastale depositata presso il catasto con lo stato di fatto.

### **Stima del bene**

Considerata la tipologia del bene pignorato si ritiene che il metodo più coerente per fornire una stima credibile sia quello del criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto.

Il procedimento si pone come fine ultimo l'indicazione del costo analiticamente più probabile, ottenuto comparando i correnti prezzi di mercato, deprezzando percentualmente il bene sulla scorta delle condizioni osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento strutturale nonché della regolarità urbanistica.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Gioia Tauro per immobili simili e già adibiti a civile abitazione.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, la viabilità, il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, e quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, ritiene lo scrivente di poter una valutazione in base alle superfici ed al costo unitario di seguito riportato: **€ 840,00/mq**

Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff. Eq.	Sup. eq.	euro/mq	Valore
	1	civile abitazione	170,00	1	170	840	€ 142 800,00
	1	balconi	41,00	0,33	13,53	840	€ 11 365,20
							€ 154 165,20

In conclusione il sottoscritto è giunto a stabilire che il più probabile valore di mercato dell'immobile del bene pignorato è di **€ 154.165,20**.

## **7. COCLUSIONI**

Tutte le indagini tecniche-amministrative, i sopralluoghi, hanno consentito allo scrivente CTU di rispondere ai quesiti posti da G.E..

Tanto si rassegna all'attenzione del G.E. ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto; in fede e con serena coscienza.

*Cittanova 08/07/2019*

*(Arch. Gaetano Gerace)*

Si allegano:

- Rilievo fotografico
- Planimetrie catastali
- Elaborato Planimetrico
- Visura catastale
- Stralcio del foglio di mappa
- Ispezioni ipotecarie

# **ALLEGATI**



## Rilievo fotografico





Planimetria Piano Primo  
scala 1:100







MODULARIO  
F. 10 (art. 48)



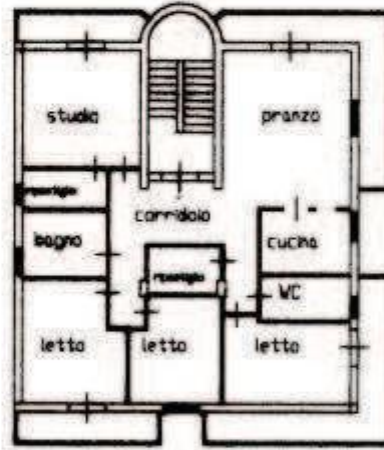
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9H (CIR)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GIOIA TAURO** via **FILICUSO** CIV. **23**

PIANO PRIMO H = 290  
Sub 4



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 05/07/2019 - n. T263506 - Richiedente: GRCGTN78E23L063I

Catasto Fabbricati - Situazione al 05/07/2019 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - Foglio: 33 - Particella: 567 - Subaliquo: 4 - VIA FILICUSO piano: 1

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Ultima planimetria

Completata dal: **Geometra**  
(firma, cognome e nome)  
**CALDERO GIUSEPPE**

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 05/07/2019 - n. T263506 - Richiedente: GRCGTN78E23L063I  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
 n. **567** sub. **4** data **25/01/2000** Firma: *[Signature]*

RESERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. - Catastro - 431

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/1 CEU

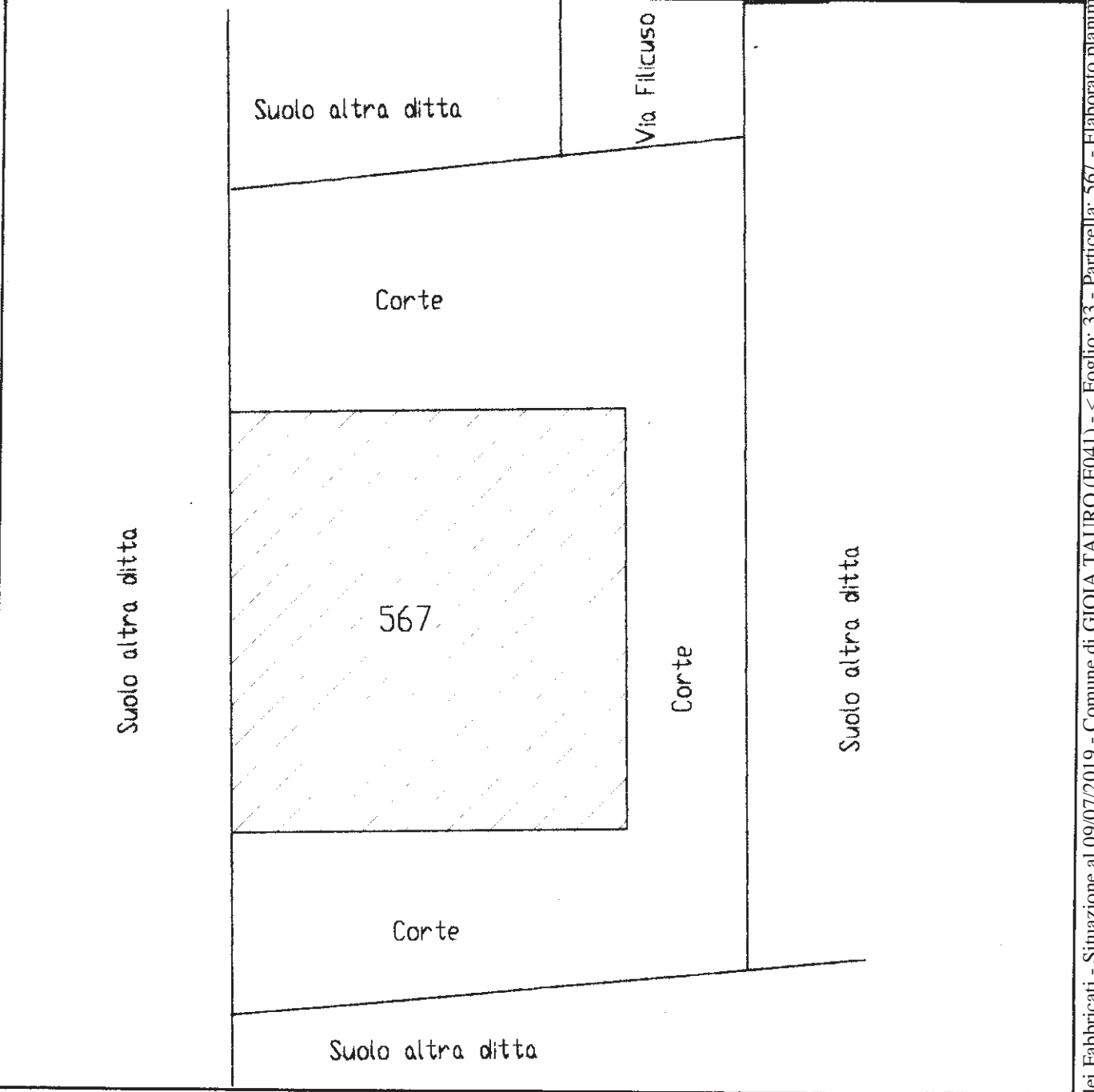
Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO DI CALABRIA

**ELABORATO PLANMETRICO**

Pag. n. 1, di 3

**Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile**

Comune <u>GIOIA TAURO</u>	C.T. Sez. .... Fgl. <u>33</u> Mapp. <u>567</u>
Via/piazza <u>FILICUSO</u> n. ....	C.E.U. Sez. .... Fgl. .... Mapp. ....
<b>ESTRATTO DI MAPPA</b> scala 1: <u>2 00</u>	Tipo mappale n. .... del <u>12/06/2000</u>



<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO
---	-------------	------------

Ultima planimetria in atti

Protocollo: .....

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. ....

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 09/07/2019 - n. T302440 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: .....

25/07/2000 data

*[Signature]* firma

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Elaborato planimetrico >

Isp. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

MODULARIO  
Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO DI CALABRIA

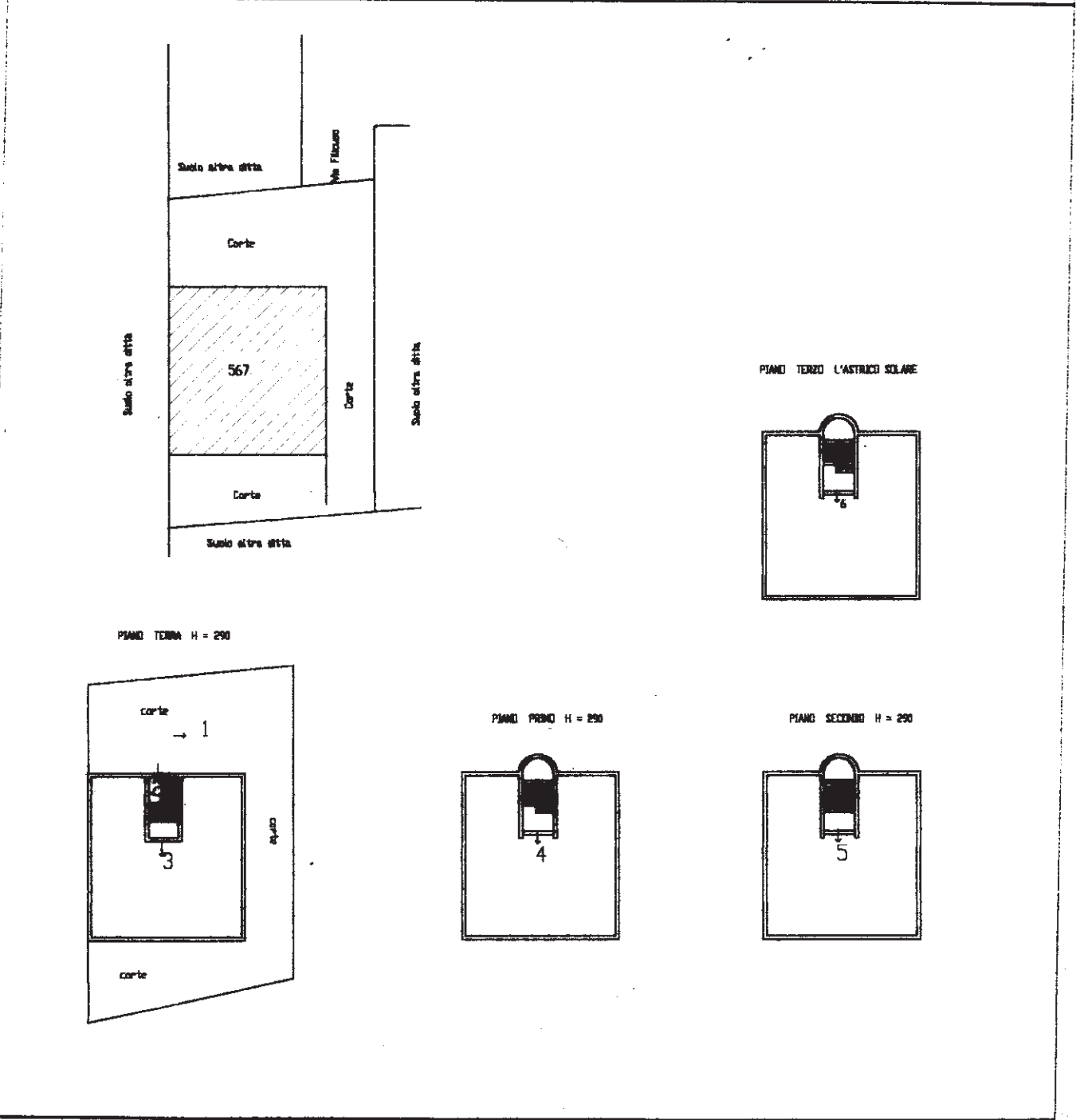
### ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Data
GIOIA TAURO		33	567	12/06/2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Elaborato planimetrico ^

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

L'operatore

IL TECNICO

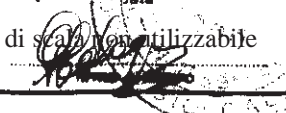
*25/07/2000*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 09/07/2019 - n. T302440 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.





MODULARITÀ  
F. - Catasto



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO DI CALABRIA**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. 3

3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa		Data	
<b>GIOIA TAURO</b>		<b>33</b>	<b>567</b>	<b>111520</b>			<b>12/06/2000</b>	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. div.co	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
567	1	VIA FILICUSO			T			BCNC AI SUB -3-4-5-6- CORTE
567	2	VIA FILICUSO			T			BCNC AI SUB -3-4-5-6- (SCALA)
567	3	VIA FILICUSO			T			APPARTAMENTO
567	4	VIA FILICUSO			1			APPARTAMENTO
567	5	VIA FILICUSO			2			APPARTAMENTO
567	6	VIA FILICUSO			3			L'ASTRICO SOLARE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Elaborato planimetrico

Data: 04/08/2000 - Data: 09/07/2019 - n. T302440 - Richiedente: Telematico

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

L'operatore \_\_\_\_\_

IL TECNICO \_\_\_\_\_

25/08/2000

Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. \_\_\_\_\_

Data presentazione:04/08/2000 - Data: 09/07/2019 - n. T302440 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(216x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala \_\_\_\_\_

