

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 4/2022 R.G.Es. promossa da

XXXXX XXXXX

contro

XXXXXX XXXXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 4/2022	2
03. Dati Catastali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3).....	7

Allegati

• i verbali dei sopralluoghi	8
• la copia dell'ispezione ipotecaria XXXX XXXX	12
• la copia dell'atto di compravendita per notaio L. Castaldo del 1/3/1989 rep. n. 2060	15
• la copia delle Domande di Condono Edilizio	20
• l'attestazione dell'Ufficio Urbanistica del comune di San Ferdinando	34
• l'estratto di mappa catastale	35
• la visura al catasto terreni	36
• la copia del bando.....	38
• la copia dell'ordinanza.....	42
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	47

01. Premessa

Il G.E. d.ssa Marta Caineri, ha conferito al sottoscritto ing. Antonio Brando, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n° A 651, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 4/2022 R.G.Es. Con ordinanza del 12/7/2022, il G.E. sospendeva le operazioni peritali limitatamente ai beni di cui al Foglio 32 part.302, sub. da 2 a 12 e disponeva il prosieguo delle operazioni sugli ulteriori beni di cui al Foglio 32, part. 59, sub. 3, 5 e 7. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento siti in San Ferdinando alla via Puccini n°2. Il primo sopralluogo è stato fissato per il 9/8/2022, previo avviso alle parti nelle forme di rito. Alla data convenuta, oltre al sottoscritto, era presente il solo custode giudiziario dott. Roberto Franchetti. Vista l'indisponibilità dell'esecutato a presenziare e,

Foglio 32 part.302 sub.3, primo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 4,5 vani, rend. 130,15 €

Foglio 32 part.302 sub.4, primo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 5 vani, rend. 144,61 €

Foglio 32 part.302 sub.5, primo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 5 vani, rend. 144,61 €.

Foglio 32 part.302 sub.6, primo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 4,5 vani, rend. 130,15 €

Foglio 32 part.302 sub.7, secondo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 4,5 vani, rend.130,15 €

Foglio 32 part.302 sub.8, secondo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 5 vani, rend.144,61 €

Foglio 32 part.302 sub.9, secondo piano, cat.A/4, cl.2, cons. 5 vani, rend.144,61 €

Foglio 32 part.302 sub.10, secondo piano, cat.A/4, cl.2, cons.4,5 vani, re.130,15 €

Foglio 32 part.302 sub.11, terzo piano, cat.A/4, cl.3, cons. 4 vani, rend.136,34 €

Foglio 32 part.302 sub.12, terzo piano, cat.A/3, cl.2, cons. 5 vani, rend.242,73 €

Note

- Ci sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali: il bene identificato in catasto con la part.302, **sub 12**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), nel pignoramento è stato erroneamente qualificato con la categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).
- Sulle unità immobiliari non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.
- Giusta ordinanza del G.E. del 12/7/2022, le operazioni peritali si limiteranno ai soli beni di cui al Foglio 32, part. 59, sub. 3, 5 e 7

03. Dati Catastali

- ~ Catasto Fabbricati di San Ferdinando, beni intestati all'esecutato XXXX XXXXX, per diritti pari alla piena proprietà :

Foglio 32 part. 59 sub. 3, abitazione di tipo popolare, via Giacomo Puccini, piano terra, cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 79 mq, rendita 153,39 €. I dati derivano da variazioni di toponomastica del 28/03/2022 e del 04/01/2016, da superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 con dati relativi alla planimetria presentata il 6/12/1988 prot.n.000001049 e dalla

variazione territoriale del 5/2/1977 in atti dal 23/7/1997 (proveniente dal comune di Rosarno). L'immobile ricade sul suolo identificato al catasto terreni al foglio 32, part.59 ente urbano di 170 mq. Prima della variazione n°21.6/1992 in atti dal 14/7/1993 per annotazione di immobile con tipo mappale 1282/88, il suolo aveva lo stesso identificativo e stessa superficie, ma classificato come vigneto.

Foglio 32 part. 59 sub. 5, abitazione di tipo popolare, via Giacomo Puccini, primo piano, cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 81 mq, escluso aree scoperte 78 mq, rendita 153,39 €. I dati derivano da variazioni di toponomastica del 28/03/2022 e del 04/01/2016, da superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 con dati relativi alla planimetria presentata il 6/12/1988 prot.n.000001049 e dalla variazione territoriale del 5/2/1977 in atti dal 23/7/1997 (proveniente dal comune di Rosarno). L'immobile ricade sul suolo identificato al catasto terreni al foglio 32, part.59 ente urbano di 170 mq. Prima della variazione n°21.6/1992 in atti dal 14/7/1993 per annotazione di immobile con tipo mappale 1282/88, il suolo aveva lo stesso identificativo e stessa superficie, ma classificato come vigneto.

Foglio 32 part. 59 sub. 7, abitazione di tipo popolare, via Giacomo Puccini, secondo piano, cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 81 mq, escluso aree scoperte 78 mq, rendita 153,39 €. I dati derivano da variazioni di toponomastica del 28/03/2022 e del 04/01/2016, da superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 con dati relativi alla planimetria presentata il 6/12/1988 prot.n.000001049 e dalla variazione territoriale del 5/2/1977 in atti dal 23/7/1997 (proveniente dal comune di Rosarno). L'immobile ricade sul suolo identificato al catasto terreni al foglio 32, part.59 ente urbano di 170 mq. Prima della variazione n°21.6/1992 in atti dal 14/7/1993 per annotazione di immobile con tipo mappale 1282/88, il suolo aveva lo stesso identificativo e stessa superficie, ma classificato come vigneto.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di San Ferdinando, foglio 32, part.59 sub. 3, 5 e 7.**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, al sig. XXXX XXXXXX,
nato a XXXXXX il XX/XX/XXXXX, cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Castaldo in Seminara del 01/03/1989
rep. n. 2060, trascritto il 09/03/1989, ai numeri 3644 R.G./ 3108 R.P..

venditore: XXXX XXXX, nato a San Ferdinando il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX,
per la piena proprietà

acquirente: XXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, cod.fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX,
celibe al momento dell'acquisto.

NOTA: Grava **diritto di abitazione** sull'immobile sito in San Ferdinando e identificato
catastalmente con il **fg 32 p. 59 sub 5**, giusta sentenza di separazione del Tribunale
di Palmi del 16/07/2003, rep. n. 385/2003, trascritta il 10/09/2003 ai nn.
13275/10479, a favore di **XXX XXXX** nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXX (C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro il signor XXXX XXXXX nato a XXXXX il
XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX).

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26/06/2022
risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente
procedura, limitatamente agli immobili in San Ferdinando identificati al Foglio 32 part.59 sub.3,
sub.5 e sub.7, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale :**

iscritta: in data 10/09/2003 al n°13276 Reg. Gen. e al n°1681 Reg. Part.

a favore: XXXX XXXXX nata a XXX XXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXX
XXXX XXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXX
XXXXXX XXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXX

contro: XXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,

per l'appartamento in San Ferdinando identificato al **Foglio 32 part.59 sub.5** per un totale di 15.000,00 €

derivante da: Sentenza di separazione personale del 16/07/2003 rep.n. 385/2003 emessa dal Tribunale di Palmi (RC)

- **Ipoteca legale :**

iscritta: in data 18/11/2005 al n°33599 Reg. Gen. e al n°9759 Reg. Part.

a favore: E.T.R. S.p.A. sede Cosenza c.f. 12158250154

contro: XXXX XXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX,

per gli appartamenti in San Ferdinando identificati al **Foglio 32 part.59 sub.3 e sub.7** per un totale di 20.637,90 €

derivante da: a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 del 13/10/2005 rep.26771/94 emesso da E.T.R. SpA con sede in Cosenza

- **Ipoteca giudiziale :**

iscritta: in data 21/04/2017 al n°6446 Reg. Gen. e al n°758 Reg. Part.

a favore: XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX in data XX/XX/XXXX,
c.f.: XXXXXXXXXXX

contro: XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXX,

per gli appartamenti in San Ferdinando identificati al **Foglio 32 part.59 sub.3, sub.5 e sub.7** per un totale di 57.969,00 €

derivante da: Ordinanza ex art.148 C.C. a seguito di separazione del 22/03/2007 rep.n. 3285 emessa dal Tribunale di Rimini

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 26/06/2020 risulta che successivamente al pignoramento del 21/02/2022, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 3 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di San Ferdinando, via G. Puccini n°2, piena proprietà dell'appartamento di 76,71 mq lordi (63,96 mq netti) al piano terra di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al

Foglio 32 part. 59 sub. 3

Prezzo base d'asta _____ 33.100,00 €.

LOTTO 2

Comune di San Ferdinando, via G. Puccini n°2, piena proprietà di un appartamento di 76,71 mq lordi (63,96 mq netti) oltre 8,19 mq di balcone, sito al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior

edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 32 part. 59 sub. 5**

Prezzo base d'asta _____ 27.300,00 €.

LOTTO 3

Comune di San Ferdinando, via G. Puccini n°2, piena proprietà di un appartamento in corso di ristrutturazione, di 76,71 mq lordi (64,40 mq netti) oltre 8,19 mq di balcone, sito al secondo piano

(terzo fuori terra) di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 32 part.**

59 sub. 7.

Prezzo base d'asta _____ 40.500,00 €.

Palmi, 14/4/2023

Il ctu
ing. Antonio Brando

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 4/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di San Ferdinando, via G. Puccini n°2, appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 32 part. 59 sub. 3** categoria A/4, classe 3, sup. catastale 79 mq, rendita 153,39 €, intestato all'esecutato XXXX XXXXXX per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	3
10. Servitù	3
11. Altro	3
12. Valutazione.....	4
Allegati	
• foto aerea + n° 11 foto.....	6
• la visura catastale	13
• l'elaborato planimetrico	16
• la planimetria catastale	17
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	18

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è l'appartamento al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra, ubicato in una zona residenziale pianeggiante ed urbanizzata alla periferia sud di San Ferdinando, lungo la via Giacomo Puccini al n°2. L'immobile rimane a 100 m dal lungomare, a breve distanza dalla scuola elementare G. Carretta e dalla scuola secondaria M. Vizzone, a metà strada fra la vicinissima piazzetta San Pio e la piazza Convento, a 400 m dal Municipio. Il maggior edificio ha la facciata rifinita solo sul lato frontistante via Puccini, ma si presenta in cattive condizioni di manutenzione (foto n°1); la via pubblica ha una larghezza esigua e praticamente priva di marciapiede sul lato del fabbricato che ci occupa. Un portoncino in legno, conduce al vano scala condominiale che rimane al centro fra i due appartamenti ubicati in ognuno dei

tre piani della palazzina. I tre appartamenti pignorati, rimangono sul lato orientale del maggior edificio condominiale (foto n°2). Il portoncino caposcala si apre su di un corridoio baricentrico di oltre 9 mq (foto n°3), che conduce ad un soggiorno di oltre 15 mq, illuminato da un'ampia finestra su via Puccini. Una paretina con diverse aperture, separa parzialmente il soggiorno dal corridoio, rendendo quest'ultimo più luminoso (foto n°4 e n°5). Di fronte al soggiorno, vi è una cameretta da letto di quasi 8 mq, con finestra che si affaccia su di un pozzo luce condominiale (foto n°6). Nell'angolo sud-orientale dell'alloggio, vi è una cucina di quasi 12 mq, con pareti piastrellate in cattive condizioni (foto n°7). La cucina è illuminata ed areata da una porta-finestra che si affaccia su di un altro pozzo luce (foto n°8). L'appartamento al piano terra è umido e presenta delle efflorescenze nelle fughe fra le mattonelle (foto n°9). Il locale igienico di 4 mq, ha pareti piastrellate ed una finestra che si affaccia sul citato pozzo luce. E' corredato di lavabo, bidet, vaso e box doccia (foto n°10). Il cattivo odore indica la mancata realizzazione di un adeguato condotto per la ventilazione primaria dell'impianto di scarico delle acque reflue. L'ultimo ambiente dell'alloggio, è una camera matrimoniale di oltre 15 mq con finestra su via Puccini (foto n°11).

I vecchi infissi in legno, ormai imbarcati, sono privi di vetro camera ed hanno delle serrande in pvc a comando manuale. Le porte sono in legno tamburato di bassa qualità. In definitiva l'appartamento è disabitato e si presenta in pessime condizioni di manutenzione, ha finiture e serramenti scadenti ed obsoleti. Occupa complessivamente una superficie lorda di 76,71 mq, per una superficie calpestabile di 63,96 mq ed un'altezza utile interna di 314 cm.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** l'appartamento è disabitato ed è in possesso alla procedura esecutiva.
04. **Identificazione catastale:** Comune di San Ferdinando, Catasto fabbricati **Foglio 32 part. 59 sub. 3** abitazione di tipo popolare, via Giacomo Puccini, piano terra, cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 79 mq, rendita 153,39 €. intestata all'esecutato per la piena proprietà. I dati derivano da variazioni di toponomastica del 28/03/2022 e del 04/01/2016, da superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 con dati relativi alla planimetria presentata il 6/12/1988 prot.n.000001049 e dalla variazione

territoriale del 5/2/1977 in atti dal 23/7/1997 (proveniente dal comune di Rosarno). L'immobile ricade sul suolo identificato al catasto terreni al foglio 32, part.59 ente urbano di 170 mq. Prima della variazione n°21.6/1992 in atti dal 14/7/1993 per annotazione di immobile con tipo mappale 1282/88, il suolo aveva lo stesso identificativo e stessa superficie, ma classificato come vigneto.

05. **Confini:** l'immobile confina con via Puccini, con Demanio dello Stato - XX XXX XXXX XXXX XXX XXX, appartamento XXXX XXXX, salvo se altri.
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 legale iscritta in data 18/11/2005 al n°33599 Reg. Gen. e al n°9759 Reg. Part.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 21/04/2017 al n°6446 Reg. Gen. e al n°758 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 21/02/2022 al n°2585 Reg.Gen. e al n°2110 Reg.Part..
07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato condominiale reale, corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. La planimetria in atti al Catasto sin dal 6/12/1988, corrisponde con lo stato dei luoghi salvo piccole modifiche interne.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di San Ferdinando risultano delle domande di Condono Edilizio ai sensi della L. 28/02/1985 n°47, intestate al vecchio proprietario del maggior fabbricato, XXXX XXXX. Le pratiche, prot.5872 del 30/09/1986, sono corredate delle relative oblazioni ma ancora in corso di definizione. Per completezza di informazione, si fa notare che in tale domanda di condono erano compresi anche i tre appartamenti non pignorati (ricadenti nella parte occidentale della stessa palazzina) e che le relative pratiche edilizie sono già state portate a compimento con il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.
09. **Impianti:** non è stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di scarico delle acque reflue è privo di condotto di ventilazione primaria. Non vi è impianto di riscaldamento.
10. **Servitù:** non vi sono servitù.
11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. Valutazione:

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

appartamento ubicato al piano terra di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(76,71 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 53.697,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area periferica, pianeggiante, dall'aspetto generale piuttosto popolare ma vicina al lungomare. Il maggior edificio condominiale, presenta le facciate in cattive condizioni di manutenzione e vi si accede da una via pubblica di larghezza esigua e praticamente priva di marciapiede. L'appartamento è composto da un soggiorno di oltre 15 mq, da un corridoio centrale di oltre 9 mq, da una stanza da letto di oltre 15 mq, da una cameretta di quasi 8 mq, da una cucina di quasi 12 mq, da un bagno di 4 mq. Questi ultimi tre ambienti sono illuminati ed areati da finestre che si affacciano su pozzi luce condominiali. Infissi, porte interne e finiture, sono decisamente obsoleti e di bassa qualità. Locale igienico in cattive condizioni di manutenzione. Manca l'impianto di riscaldamento. 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. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Le aree comuni condominiali sono considerate come elementi di maggior pregio. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 700,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà; si applica un abbattimento del 20% per tenere conto delle cattive condizioni dei serramenti e delle finiture, nonché della mancanza dell'impianto di riscaldamento; per tenere conto delle spese da affrontare per portare a compimento la pratica di condono edilizio, si applica un abbattimento del 5% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,95); si applica, infine, un ulteriore abbattimento del

10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,90 \times 76,71 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 33.055,87 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **33.100,00 €**.

Il ctu

ing. Antonio Brando





FOTO 1



FOTO 2

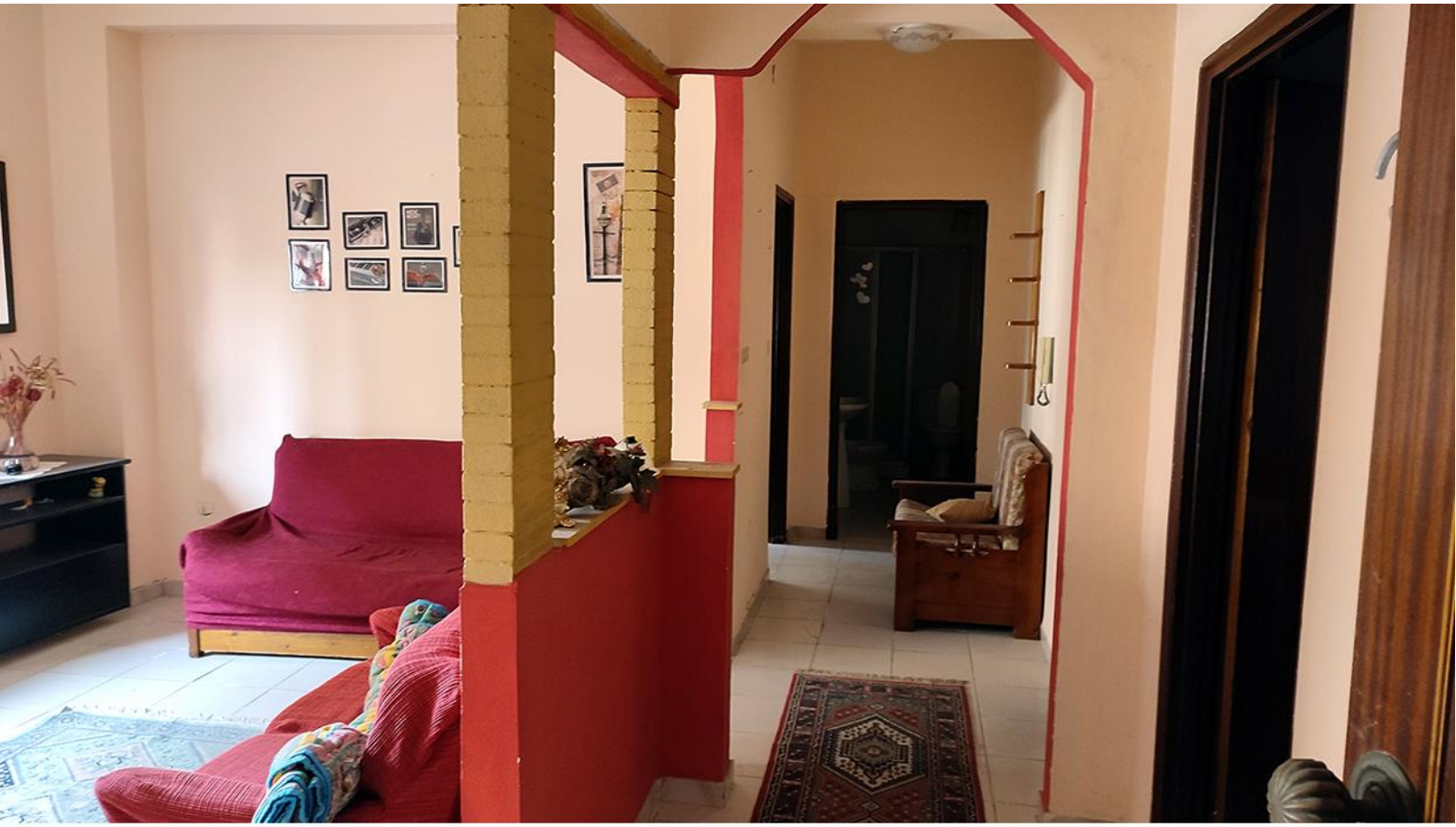


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 4/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di San Ferdinando, via G. Puccini n°2, appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 32 part. 59 sub. 5** categoria cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 81 mq, escluso aree scoperte 78 mq, rendita 153,39 €. intestato all'esecutato XXXXX XXXXX per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	4
10. Servitù	4
11. Altro	4
12. Valutazione.....	4
Allegati	
• foto aerea + n° 12 foto.....	6
• la visura catastale	13
• l'elaborato planimetrico	16
• la planimetria catastale	17
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	18

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è l'appartamento al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra, ubicato in una zona residenziale pianeggiante ed urbanizzata alla periferia sud di San Ferdinando, lungo la via Giacomo Puccini al n°2. L'immobile rimane a 100 m dal lungomare, a breve distanza dalla scuola elementare G. Carretta e dalla scuola secondaria M. Vizzone, a metà strada fra la vicinissima piazzetta San Pio e la piazza Convento, a 400 m dal Municipio. Il maggior edificio ha la facciata rifinita solo sul lato frontistante via Puccini, ma si presenta in cattive condizioni di manutenzione (foto n°1); la via pubblica ha una larghezza esigua e praticamente priva di marciapiede sul lato del fabbricato che ci occupa. Un portoncino in legno, conduce al vano scala condominiale che rimane al centro fra i due

appartamenti ubicati in ognuno dei tre piani della palazzina. I tre appartamenti pignorati, rimangono sul lato orientale del maggior edificio condominiale (foto n°2). Nella palazzina non vi è ascensore. Al primo piano, il portoncino caposcala si apre su di un corridoio baricentrico di oltre 9 mq (foto n°3), che conduce ad un soggiorno di oltre 15 mq, illuminato da un ampia porta/finestra. Una paretina con diverse aperture, separa parzialmente il soggiorno dal corridoio, rendendo quest'ultimo più luminoso (foto n°4 e n°5). Sul soffitto si rilevano estese macchie di muffa dovute all'umidità (foto n°6). La porta/finestra si apre su di un balcone su via Puccini di oltre 8 mq, con parapetti in muratura (foto n°7). Di fronte al soggiorno, vi è una cameretta da letto di quasi 8 mq, con finestra che si affaccia su di un pozzo luce condominiale (foto n°8). Nell'angolo sud-orientale dell'alloggio, vi è una cucina di quasi 12 mq, con pareti piastrellate, illuminata ed areata da una finestra che si affaccia su di un altro pozzo luce (foto n°9). Il locale igienico di 4 mq, ha pareti piastrellate ed una finestra che si affaccia sul citato pozzo luce. E' corredato di lavabo, bidet, vaso e box doccia (foto n°10). Il cattivo odore indica la mancata realizzazione di un adeguato condotto per la ventilazione primaria dell'impianto di scarico delle acque reflue. L'ultimo ambiente dell'alloggio, è una camera matrimoniale di oltre 15 mq (foto n°11) con porta/finestra che si apre sul citato balcone su via Puccini. Sul soffitto si rilevano vistose macchie di muffa (foto n°12).

I vecchi infissi in legno, ormai imbarcati, sono privi di vetro camera ed hanno delle serrande in pvc a comando manuale. Le porte sono in legno tamburato di bassa qualità. In definitiva l'appartamento si presenta in cattive condizioni di manutenzione, ha finiture e serramenti scadenti ed obsoleti. Occupa complessivamente una superficie lorda di 76,71 mq, per una superficie calpestabile di 63,96 mq ed un'altezza utile interna di 313 cm, oltre 8,19 mq di balcone.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** l'appartamento è disabitato ed è in possesso alla procedura esecutiva.
04. **Identificazione catastale:** Comune di San Ferdinando, Catasto fabbricati **Foglio 32 part. 59 sub. 5** abitazione di tipo popolare, via Giacomo Puccini, primo piano, cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 81 mq, escluso aree scoperte 78 mq, rendita 153,39 €. intestata all'esecutato per la piena

proprietà. I dati derivano da variazioni di toponomastica del 28/03/2022 e del 04/01/2016, da superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 con dati relativi alla planimetria presentata il 6/12/1988 prot.n.000001049 e dalla variazione territoriale del 5/2/1977 in atti dal 23/7/1997 (proveniente dal comune di Rosarno). L'immobile ricade sul suolo identificato al catasto terreni al foglio 32, part.59 ente urbano di 170 mq. Prima della variazione n°21.6/1992 in atti dal 14/7/1993 per annotazione di immobile con tipo mappale 1282/88, il suolo aveva lo stesso identificativo e stessa superficie, ma classificato come vigneto.

05. **Confini:** l'immobile confina con via Puccini, con Demanio dello Stato- XX XXX XXXX XXXX XXX XXX, appartamento XXXX XXXX, salvo se altri.
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 giudiziale iscritta in data 10/09/2003 al n°13276 Reg. Gen. e al n°1681 Reg. Part.
L'appartamento che ci occupa è stato assegnato quale abitazione familiare all'ex coniuge dell'odierno esecutato, XXXX XXXXX, con decreto di omologa della separazione consensuale, trascritto in data 10/09/2003, opponibile alla presente procedura.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 21/04/2017 al n°6446 Reg. Gen. e al n°758 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 21/02/2022 al n°2585 Reg.Gen. e al n°2110 Reg.Part..
07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato condominiale reale, corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. La planimetria in atti al Catasto sin dal 6/12/1988, corrisponde con lo stato dei luoghi salvo piccole modifiche interne.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di San Ferdinando risultano delle domande di Condono Edilizio ai sensi della L. 28/02/1985 n°47, intestate al vecchio proprietario del maggior fabbricato, XXXX XXXX. Le pratiche, prot.5872 del 30/09/1986, sono corredate delle relative oblazioni ma ancora in corso di definizione. Per completezza di informazione, si fa notare che in tale domanda di condono erano compresi anche i tre appartamenti non pignorati (ricadenti nella parte occidentale della stessa palazzina) e che le relative pratiche edilizie sono già

state portate a compimento con il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.

09. **Impianti:** non è stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto elettrico sottotraccia.

L'impianto di scarico delle acque reflue è privo di condotto di ventilazione primaria. Non vi è impianto di riscaldamento.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. **Valutazione:**

LOTTO 2 - diritto da vendere: piena proprietà.

appartamento ubicato al primo piano di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(76,71 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 8,19 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 55.416,90 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area periferica, pianeggiante, dall'aspetto generale piuttosto popolare ma vicina al lungomare. Il maggior edificio condominiale è privo di ascensore, presenta le facciate in cattive condizioni di manutenzione e vi si accede da una via pubblica di larghezza esigua e praticamente priva di marciapiede. L'appartamento è composto da un soggiorno di oltre 15 mq con balcone di 8,19 mq, da un corridoio centrale di oltre 9 mq, da una stanza da letto di oltre 15 mq, da una cameretta di quasi 8 mq, da una cucina di quasi 12 mq, da un bagno di 4 mq. Questi ultimi tre ambienti sono illuminati ed areati da finestre che si affacciano su pozzi luce condominiali. Infissi, porte interne e finiture, sono decisamente obsoleti e di bassa qualità. Locale igienico in cattive condizioni di manutenzione. Manca l'impianto di riscaldamento. 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. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Le aree comuni condominiali sono considerate come elementi di maggior pregio. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 700,00 €/mq. Al

valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà; si applica un abbattimento del 20% per tenere conto delle cattive condizioni dei serramenti e delle finiture, nonché della mancanza dell'impianto di riscaldamento; per tenere conto delle spese da affrontare per portare a compimento la pratica di condono edilizio, si applica un abbattimento del 5% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,95); si applica una riduzione del 20% per tenere conto che sull'immobile grava il diritto di abitazione della ex moglie dell'esecutato; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 \times 76,71 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 \times 8,19 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 27.291,72 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **27.300,00 €.**

Il ctu

ing. Antonio Brando





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

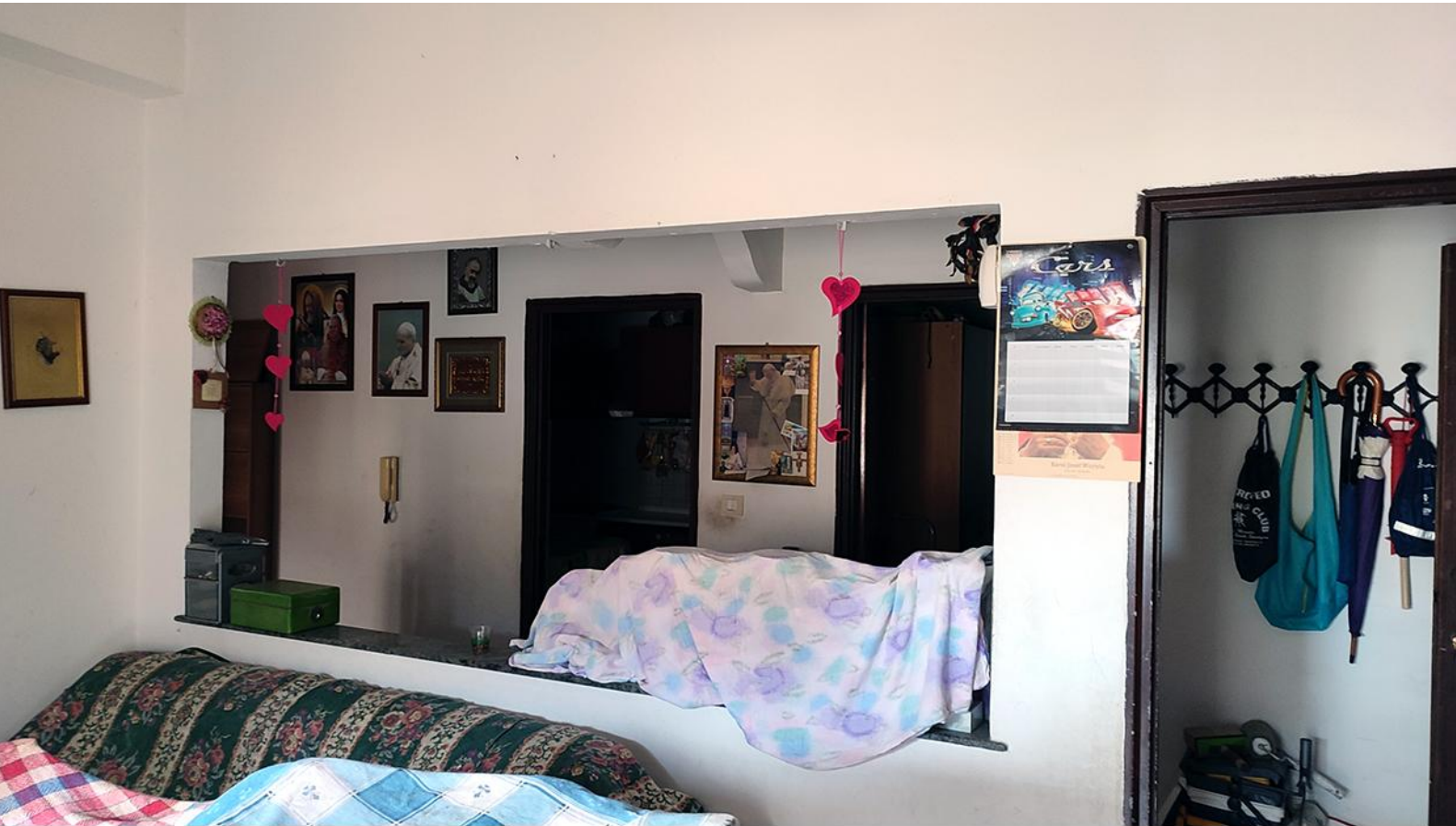


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

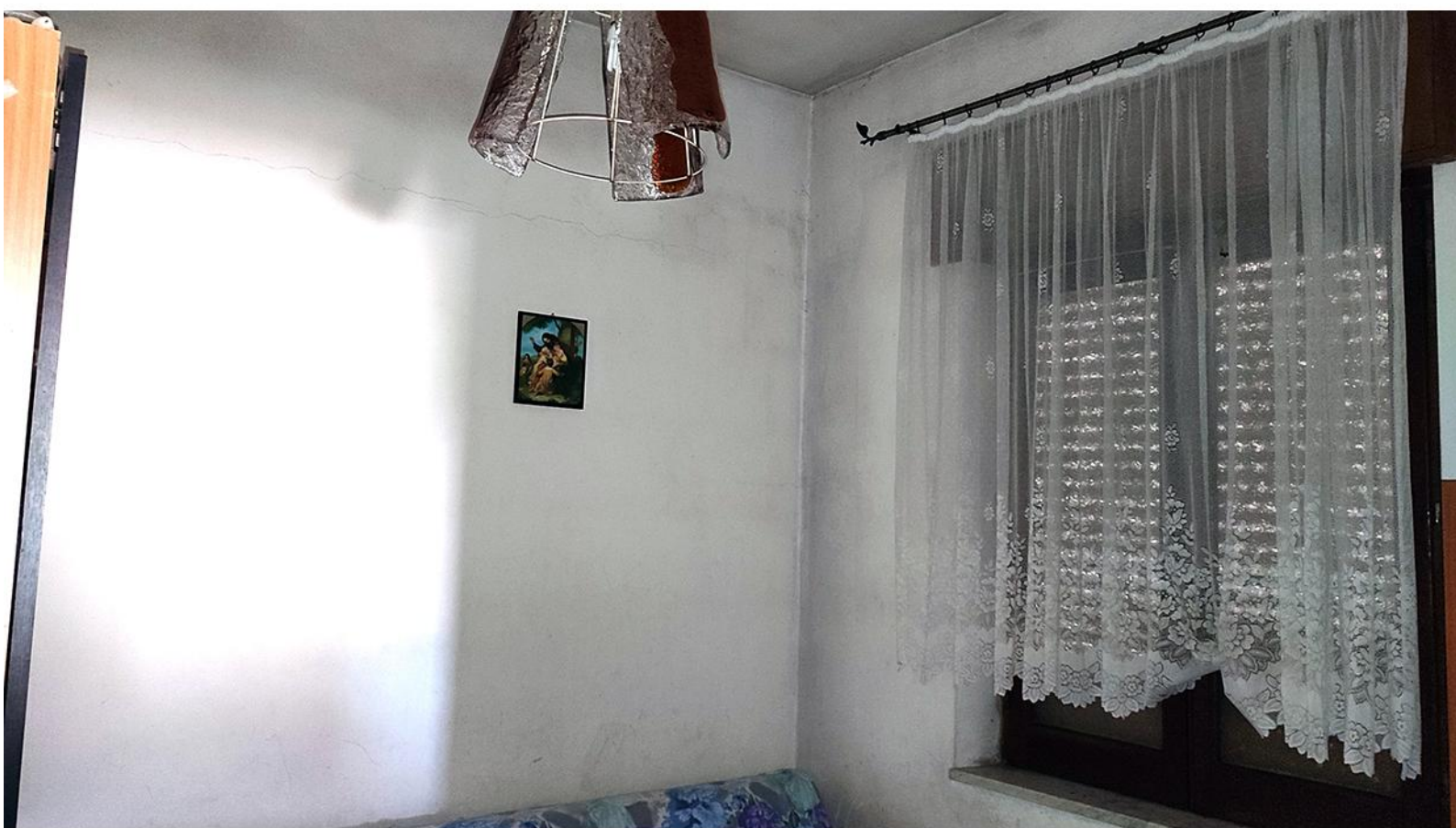


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 12



FOTO 11

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 4/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 3

Comune di San Ferdinando, via G. Puccini n°2, appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 32 part. 59 sub. 7** categoria cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 81 mq, escluso aree scoperte 78 mq, rendita 153,39 €. intestato all'esecutato XXXX XXXXX per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	4
10. Servitù	4
11. Altro	4
12. Valutazione.....	4
Allegati	
• foto aerea + n° 15 foto.....	6
• la visura catastale	15
• l'elaborato planimetrico	18
• la planimetria catastale	19
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	20

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°3 è l'appartamento al secondo piano (terzo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra, ubicato in una zona residenziale pianeggiante ed urbanizzata alla periferia sud di San Ferdinando, lungo la via Giacomo Puccini al n°2. L'immobile rimane a 100 m dal lungomare, a breve distanza dalla scuola elementare G. Carretta e dalla scuola secondaria M. Vizzone, a metà strada fra la vicinissima piazzetta San Pio e la piazza Convento, a 400 m dal Municipio. Il maggior edificio ha la facciata rifinita solo sul lato frontistante via Puccini, ma si presenta in cattive condizioni di manutenzione (foto n°1); la via pubblica ha una larghezza esigua e praticamente priva di marciapiede sul lato del fabbricato che ci occupa. Un portoncino in legno, conduce al vano scala condominiale che rimane al centro fra i due appartamenti

ubicati in ognuno dei tre piani della palazzina. I tre appartamenti pignorati, rimangono sul lato orientale del maggior edificio condominiale (foto n°2). Nella palazzina non vi è ascensore. Al secondo piano, si vedono forti segni di degrado nelle rampe della scala ed in tutto il vano scala condominiale (foto n°3 e n°4). L'appartamento che ci occupa è in corso di ristrutturazione, pur se i lavori appaiono sospesi da tempo. Il portoncino blindato caposcala si apre su di un piccolo disimpegno collegato ad un living di oltre 25 mq, con probabili funzioni di soggiorno/cucina, (foto n°5 e n°6). Nella parete occidentale, si vedono le predisposizioni per gli impianti tecnologici necessari ad una zona cucina (foto n°7). Tale ambiente è illuminato da un ampia porta/finestra che si apre su di un balcone su via Puccini di oltre 8 mq, ove si vede la predisposizione per l'alloggiamento di una caldaia incassata nella parete perimetrale (foto n°8). Di fronte al soggiorno, vi è una cameretta di quasi 8 mq, con finestra che si affaccia su di un pozzo luce condominiale (foto n°9). Nell'angolo sud-orientale dell'alloggio, vi è un'altra camera di quasi 12 mq, illuminata ed areata da una finestra che si affaccia su di un altro pozzo luce (foto n°10). Il locale igienico di 4 mq, ha pareti piastrellate ed una finestra che si affaccia sul citato pozzo luce. Ancora non sono stati montati i sanitari, ma si vede l'avvenuta predisposizione degli impianti (foto n°11). L'ultimo ambiente dell'alloggio, è una camera di oltre 15 mq (foto n°12) con porta/finestra che si apre sul citato balcone su via Puccini. Sulla parete lato strada, si vedono estese infiltrazioni d'acqua piovana (foto n°13) che corrispondono a delle profonde fessure che si vedono esternamente fra la trave in c.a. e la muratura di tamponamento (foto n°14). Il lato esterno della trave dell'ultimo marcapiano è fortemente degradato ed ammalorato (foto n°15). L'alloggio, in corso di ristrutturazione, presenta pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati. Vi sono dei nuovi infissi in alluminio con vetro-camera e persiane esterne in alluminio. Nuova anche la pavimentazione in grès; le porte interne, i radiatori ed i sanitari, non sono ancora stati montati. In definitiva l'appartamento occupa complessivamente una superficie lorda di 76,71 mq, per una superficie calpestabile di 64,40 mq ed un'altezza utile interna di 313 cm, oltre 8,19 mq di balcone.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** l'appartamento è disabitato ed è in possesso alla procedura esecutiva.
04. **Identificazione catastale:** Comune di San Ferdinando, Catasto fabbricati **Foglio 32 part. 59 sub. 7** abitazione di tipo popolare, via Giacomo Puccini, primo piano, cat.A/4, cl.3, cons. 4,5 vani, sup. totale 81 mq, escluso aree scoperte 78 mq, rendita 153,39 €. intestata all'esecutato per la piena proprietà. I dati derivano da variazioni di toponomastica del 28/03/2022 e del 04/01/2016, da superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 con dati relativi alla planimetria presentata il 6/12/1988 prot.n.000001049 e dalla variazione territoriale del 5/2/1977 in atti dal 23/7/1997 (proveniente dal comune di Rosarno). L'immobile ricade sul suolo identificato al catasto terreni al foglio 32, part.59 ente urbano di 170 mq. Prima della variazione n°21.6/1992 in atti dal 14/7/1993 per annotazione di immobile con tipo mappale 1282/88, il suolo aveva lo stesso identificativo e stessa superficie, ma classificato come vigneto.
05. **Confini:** l'immobile confina con via Puccini, con Demanio dello Stato- XX XXX XXXX XXXX XXX XXX, appartamento XXXX XXXX, salvo se altri.
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 legale iscritta in data 18/11/2005 al n°33599 Reg. Gen. e al n°9759 Reg. Part.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 21/04/2017 al n°6446 Reg. Gen. e al n°758 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 21/02/2022 al n°2585 Reg.Gen. e al n°2110 Reg.Part..
07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato condominiale reale, corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. La planimetria in atti al Catasto sin dal 6/12/1988, corrisponde con lo stato dei luoghi salvo piccole modifiche interne.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di San Ferdinando risultano delle domande di Condono Edilizio ai sensi della L. 28/02/1985 n°47, intestate al vecchio proprietario del maggior fabbricato, XXXX XXXX. Le pratiche, prot.5872 del 30/09/1986, sono corredate delle relative oblazioni ma ancora in corso di definizione. Per completezza di informazione, si fa notare che in tale domanda di condono erano compresi anche i tre appartamenti non pignorati

(ricadenti nella parte occidentale della stessa palazzina) e che le relative pratiche edilizie sono già state portate a compimento con il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.

09. **Impianti:** allo stato attuale, la ristrutturazione non è stata ancora completata e vi è solo la predisposizione dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idrico-sanitario, dell'adduzione gas e dell'impianto di riscaldamento.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. **Valutazione:**

LOTTO 3 - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento in corso di ristrutturazione, ubicato al piano secondo di un maggior fabbricato in c.a.

Valore dell'intero: $(76,71 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 8,19 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 55.416,90 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area periferica, pianeggiante, dall'aspetto generale piuttosto popolare ma vicina al lungomare. Il maggior edificio condominiale è privo di ascensore, presenta le facciate in cattive condizioni di manutenzione e vi si accede da una via pubblica di larghezza esigua e praticamente priva di marciapiede. L'appartamento è in corso di ristrutturazione ed è composto da una cucina/soggiorno di oltre 25 mq con balcone di 8,19 mq, da una stanza di oltre 15 mq, da una cameretta di quasi 8 mq, da una camera di quasi 12 mq, da un bagno di 4 mq. Questi ultimi tre ambienti sono illuminati ed areati da finestre che si affacciano su pozzi luce condominiali. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; nuovi gli infissi in alluminio con vetro-camera e persiane esterne in alluminio; nuova la pavimentazione in grès; locale igienico rinnovato, ma ancora privo di sanitari. Attualmente vi è solo la predisposizione degli impianti tecnologici. 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. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Le aree comuni condominiali sono considerate

come elementi di maggior pregio. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 700,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà dell'edificio; si applica un abbattimento del 5% in quanto la ristrutturazione non è ancora stata completata; per tenere conto delle spese da affrontare per portare a compimento la pratica di condono edilizio, si applica un abbattimento del 5% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,95); si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 76,71 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 8,19 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = 40.511,14 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **40.500,00 €.**

Il ctu

ing. Antonio Brando





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

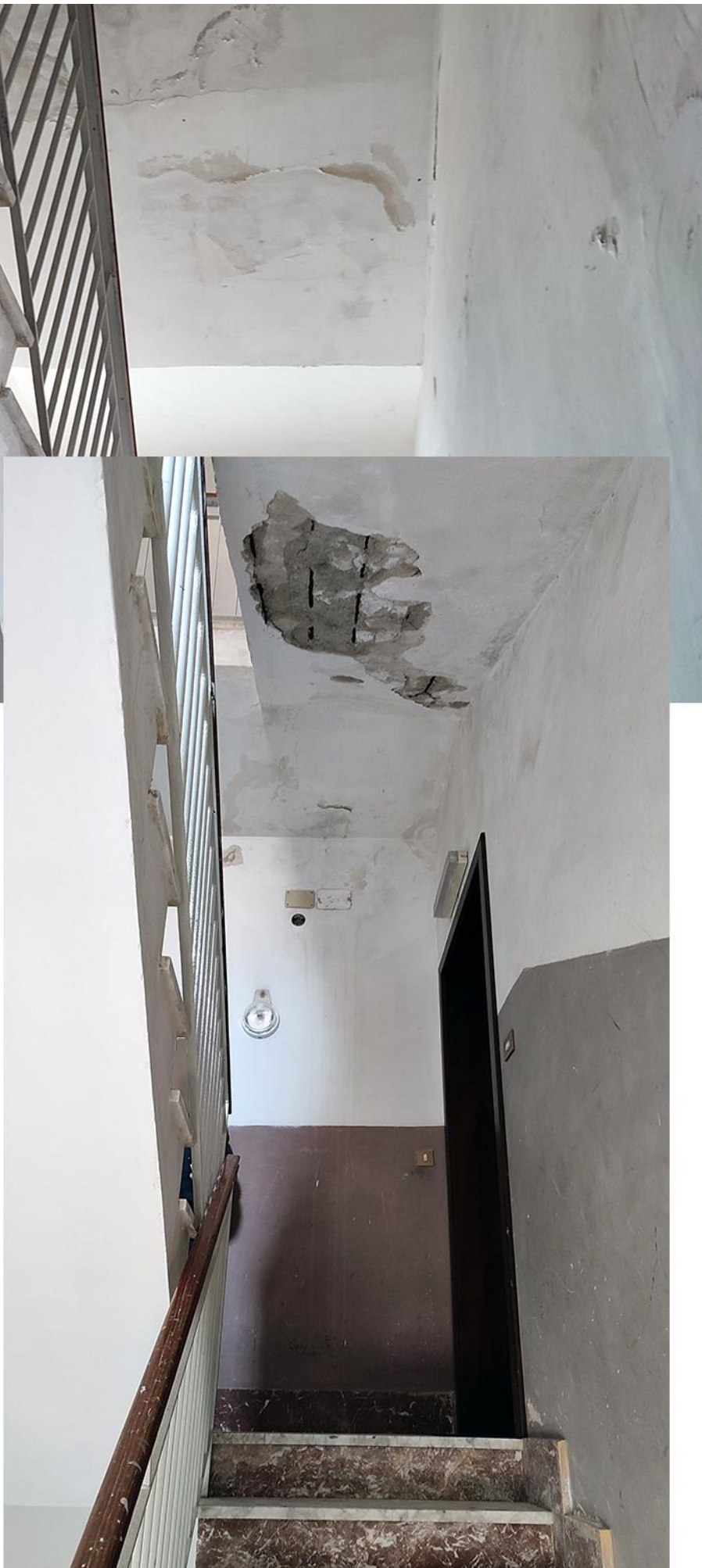


FOTO 4



FOTO 5

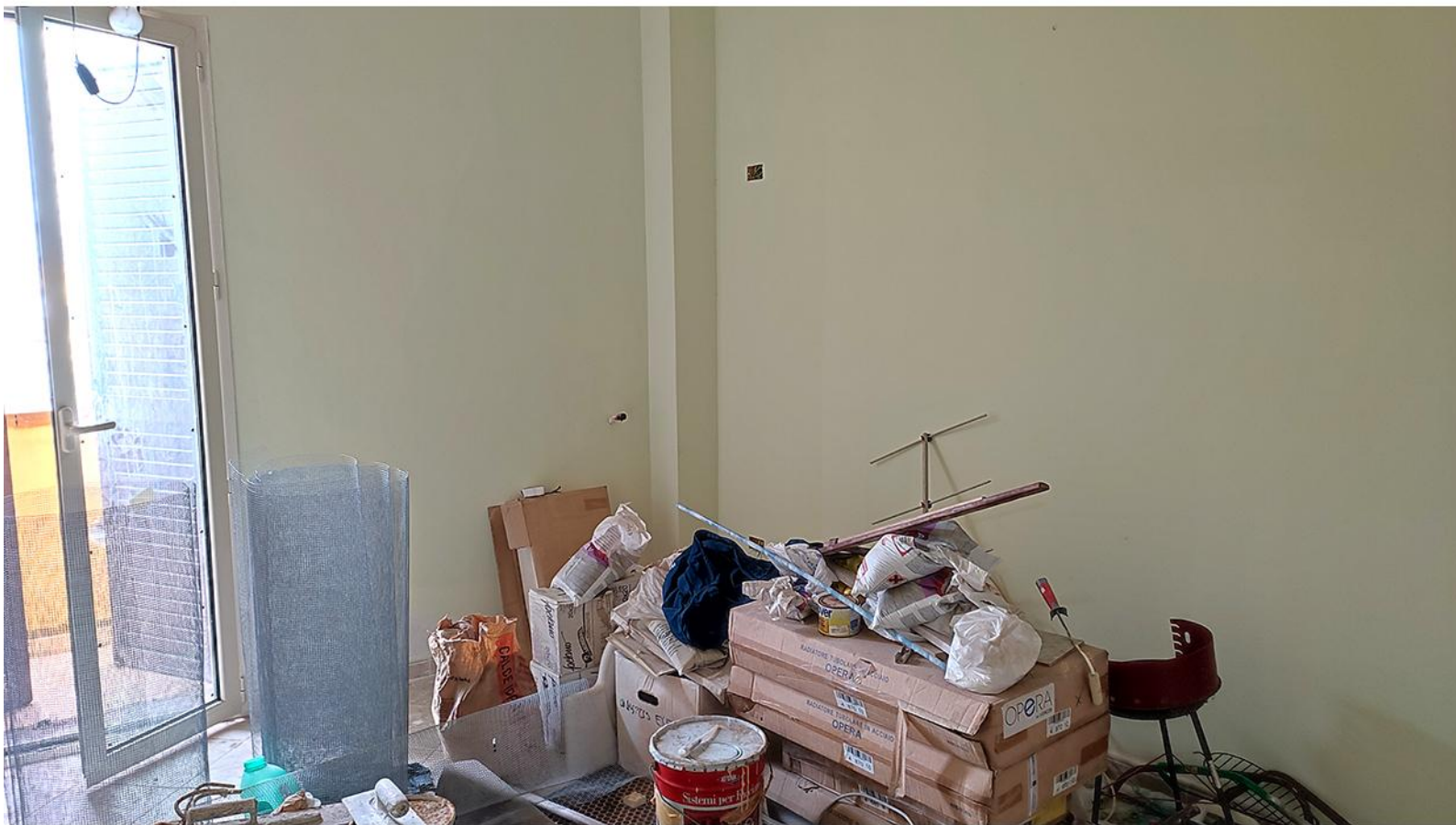


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15