

**TRIBUNALE DI PALMI**

***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 3/2015 R.G.E.**

**UBI BANCA CARIME S.p.A.**

**contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE GENERALE**

**Palmi, 2/12/2015**

***Il C.T.U.***

***ing. Domenico PALUMBO***



# **TRIBUNALE DI PALMI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n°3/2015***

**UBI BANCA CARIME S.p.A.**

**contro XXXXXXXX**

C.T.U.: ing. Domenico PALUMBO

GIURAMENTO: 18/09/2015

PROSSIMA UDIENZA: 04/05/2016

## **RELAZIONE GENERALE**

### **PREMESSA**

Con ordinanza del 4/9/2015 il G.E. dott. M. Cecchini, conferiva al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n°1397, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento notificato in data 09/01/2015 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 30/01/2015 al n°1408 Reg. Gen. e n°1224 Reg. Part. a favore di "Banca CARIME S.p.A." contro XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la piena proprietà degli immobili in Cittanova (RC), contrada San Giuseppe snc, individuati in Catasto al Foglio 19 part. 168 sub.3, sub.3, sub.4 e sub.5.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Prestato il giuramento in data 18/09/2015, dopo aver esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, al fine di individuare con precisione il cespite, si è reso necessario effettuare una aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di RC. Individuato l'immobile pignorato, ho fissato il sopralluogo per il giorno 16/10/2015, con



avviso a mezzo raccomandata a/r ai sigg.ri XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, ed a mezzo PEC al creditore procedente Banca CARIME S.p.A. presso l'avv. avv. Giuseppe Grillo. Alla data stabilita, non si è presentata nessuna delle parti; mi sono quindi recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova per inoltrare istanza per la verifica della legittimità urbanistica dell'edificio pignorato. In seguito, ho fissato un nuovo sopralluogo per il 6/11/2015, con avviso alle parti nelle forme di rito. Anche in tale data non era presente alcuna delle parti. Ho fissato quindi un nuovo sopralluogo per il 13/11/2015, con avviso alle parti nelle forme di rito. Non essendosi presentata alcuna delle parti, ho fissato un nuovo sopralluogo per il 19/11/2015. Finalmente in tale ultima data, alla costante presenza del sig. XXXXXXXX, ho potuto rilevare l'immobile pignorato. Dopo aver effettuato tutti i rilievi fotografici, plano-volumetrici e delle caratteristiche del fabbricato in c.a. a due piani fuori terra e lastrico solare, sito in Cittanova alla località Bevacqua, il sig. XXXXXXXX ha dichiarato a verbale: *“io e la mia famiglia, abitiamo stabilmente al primo piano, mentre i miei genitori abitano al piano terra. In particolare, mio padre, XXXXXXXX, è invalido al 100% e necessita di costante aiuto in quanto non più autonomo. Ho intenzione di saldare il dovuto, magari con un piano di ammortamento che tenga conto dell'imminente mia pensione di invalidità al lavoro. Non era assolutamente mia volontà essere in questa situazione debitoria : ciò è dovuto al fatto che nel 2008 ho avuto grossi problemi col lavoro e questo mi ha impedito di continuare a versare le rate, come, d'altro canto, avevo sempre fatto.”.*

In altra data, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Cittanova per rilevare gli elementi relativi alla legittimità urbanistica dell'edificio. Infine ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e presso i siti specializzati. Gli immobili pignorati sono stati descritti e stimati in tre distinti lotti vista la loro mutua indipendenza.

### **UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I cespiti pignorati costituiscono un intero edificio adibito a civile abitazione, a due piani fuori terra con copertura a lastrico solare, che sorge su di un suolo di 1.160 mq. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato ed è completamente autonomo con ingresso dalla via pubblica della contrada Bevacqua; da notare che, pur ricadendo formalmente nel territorio del comune di Cittanova, di fatto è ubicato nella periferia sud occidentale di Polistena. Per accedere all'immobile, bisogna percorrere, per oltre 800 m, una stradella carrabile che si diparte dalla strada di collegamento Taurianova-Polistena. Il fabbricato rimane a 350 m dal torrente Vacale, a 1.900 m dallo stadio comunale e a 2.200 m dal Municipio di Polistena, mentre rimane ad oltre 7.460 m dal centro cittadino di Cittanova. La zona ha una giacitura pianeggiante ed è accessibile mediante stradelle carrabili interne, collegate alla rete stradale principale. L'area in cui sorge l'edificio è periferica e rimane piuttosto lontana da tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino; pur essendo ormai costellata di numerose abitazioni, ha vocazione prettamente agricola. Dal punto di vista urbanistico si percepisce una crescita priva di pianificazione; l'impressione che se ne trae è quella di un contesto extra-urbano, certo non di gran pregio, ma sufficientemente decoroso. Le riprese aeree allegate alla presente, rendono visivamente l'ambito territoriale in cui è inserito l'immobile che ci occupa. Il



fabbricato presenta facciate intonacate ma ancora rifinite; il giardino di pertinenza è recintato sul fronte stradale e parzialmente pavimentato. Nelle foto n°6 e n°8, si vede un'ampia veranda pavimentata, coperta con una tettoia, ricadente nell'area comune. Il piccolo manufatto esterno, con tetto a due falde, visibile nelle foto n°8 e n°9, ricade al di fuori del suolo pignorato. L'immobile pignorato confina con la strada vicinale della contrada Bevacqua e con altro suolo libero di proprietà XXXXXXXX.

### **ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE**

attualmente i beni pignorati risultano distinti al Catasto Fabbricati di Cittanova (RC) al

**foglio 19, part. 168, sub. 3**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 235,76 €, via San Giuseppe, piano terra;

**foglio 19, part. 168, sub. 4**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 257,20 €, via San Giuseppe, piano primo;

**foglio 19, part. 168, sub. 5**, lastrico solare quindi senza rendita, via San Giuseppe, piano secondo;

tutte le unità immobiliari risultano intestate al sig. XXXXXXXX per piena proprietà. Il fabbricato è stato accatastato in data 30/05/1996 al n°3842/1996; il vano scala comune è identificato al sub.1 mentre il cortile pertinenziale comune è identificato al sub.2.

Nella storia catastale dei subalterni, dalla costituzione fino ad oggi, si rileva solo una denuncia di ultimazione dell'appartamento al primo piano (sub.4) del 5/4/2002.

### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

Ai sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX (intervenuti quali terzi datori di



ipoteca nel contratto di mutuo erogato ai sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX  
XXXXXXX), perviene la piena proprietà del suolo in Cittanova al foglio 19,  
part. 168, per atto di compravendita, rogato dal notaio F. Giffone in data  
13/06/1977 rep.n°28 e trascritto in data 24/06/1977 ai nn° 7644/7006 per  
acquisto fattone dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx).  
Su tale suolo i sigg.ri XXXXXXXXe XXXXXXXX, edificano il fabbricato di cui  
alla presente procedura e lo accatastano in data 30/05/1996. **LEGITTIMITA'**  
**DELL'IMMOBILE**

Agli atti del comune di Cittanova, si rileva una Concessione Edilizia in  
sanatoria n°03/2002 del 22/04/2002 relativa al fabbricato per civile abitazione  
in c.a. a due piani fuori terra sito in contrada San Giuseppe-Bevacqua. Da un  
esame del progetto di sanatoria depositato, si evince la sostanziale conformità  
con quanto ho potuto rilevare nel corso del sopralluogo.

### **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di R.C. sull'immobile  
in Cittanova, sono emerse le seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria** per l'importo di 156.071,18 €. a garanzia di un mutuo di  
104.047,45 €. (in forza dell'atto redatto dal notaio M. Termini il 19/12/2006  
rep.5225), iscritta presso la Conservatoria di RC in data 21/12/2006 ai  
nn°27634/6542 a favore di "Banca CARIME S.p.A.", gravante sulla piena  
proprietà degli immobili in Cittanova distinti al foglio 19, part.168 sub.3,  
sub.4, sub.5.

**Pignoramento** di cui alla presente procedura, notificato il 9/1/2015 e trascritto  
presso la Conservatoria di RC il 30/1/2015 ai nn°1408/1224 a favore di "Banca  
CARIME S.p.A." e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX, sulla piena



proprietà degli immobili in Cittanova distinti al foglio 19, part.168 sub.3, sub.4, sub.5.

Non vi sono altre formalità trascritte o iscritte sui beni in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

### **CRITERI DI STIMA**

Compravendite di edifici analoghi si verificano con una certa frequenza in Cittanova, anche se il valore reale della transazione non viene quasi mai dichiarato ufficialmente. Per immobili come quelli che ci occupano esiste comunque un mercato abbastanza attendibile. Si ritiene quindi ragionevole procedere ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Per stabilire il prezzo unitario che si ritiene sia più congruo, in relazione alle caratteristiche generali del fabbricato di seguito descritto, oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il fabbricato è corredato di Concessione Edilizia.

Palmi, 2/12/2015

*Il C.T.U.*

*ing. Domenico PALUMBO*









Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11491e81ae612c470d5abb876af98f59c





Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1491e81ae612c470d5ab876af98f59c



FOTO n° 7



FOTO n° 8





**FOTO n° 9**

