

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva n. 01/2024 R.G.E.

Creditore procedente:

[REDACTED] creditore rappresentato e
difeso da: [REDACTED];

Debitrice esecutata:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Marta Caineri

Perizia

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Corigliano

[REDACTED] g.corigliano@gmail.com



TRIBUNALE DI PALMI

C. T.U. disposta nella procedura esecutiva n° 01/2024 R.G.E. promossa da

██████████ con sede in Modena (MO) ██████████

contro

INDICE

01. Premessa	3
02. Pignoramento p.e. n° 01/2024	3
03. Dati Catastali: Comune di Giffone (RC)	4
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 del bene	6
08. Confini	7
09. Diritto da vendere	7
10. Stato di possesso	7
11. Conformità catastale	7
12. Vincoli Urbanistici	7
13. Conformità urbanistico-edilizia	7
14. Impianti	7
15. Altro	8
16. Valutazione	8

Allegati

• Il verbale di primo sopralluogo	10
• Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2	12
• Estratto di mappa catastale foglio 45 particella 845	16
• Planimetria catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2	17
• Foto	18



01. Premessa

Il sottoscritto CTU, compiuti gli accertamenti preventivi ed avendo preso visione degli atti di causa, ha dato inizio alle operazioni peritali, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, fissate per il giorno 23/04/2024 presso l'immobile ipotecato sito in Via Umbria n. 26, del Comune di Cittanova (RC).

Sul posto, in tale data, erano presenti la sig.ra [REDACTED], moglie dell'esecutato, e l'avvocato [REDACTED] in qualità di custode, come già riferito nel verbale di primo sopralluogo allegato alla presente relazione.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando un'attenta ricognizione dei luoghi, accertando lo stato di conservazione dei medesimi e realizzando, inoltre, gli opportuni rilievi fotografici e metrici, allegati alla presente relazione.

Nel corso del sopralluogo è stata attestata la coerenza planimetrica dei fili fissi dell'immobile, verificando altresì i riscontri metrici e tecnici con gli elaborati catastali.

Dopo aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi necessari al fine dell'adempimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha dato lettura del verbale di sopralluogo, dichiarando ultimate le operazioni peritali.

In seguito il sottoscritto si è recato presso tutti gli Enti preposti quali: l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli Uffici Tecnici del Comune di Cittanova (RC) visionando la visura ipotecaria aggiornata, acquisendo le visure e le mappe catastali, la documentazione urbanistica ed ogni altra documentazione funzionale alla causa in oggetto.

02. Pignoramento p.e. n° 01/2024

trascritto: il 18/01/2024 R.G. 015 R.P. 887

a favore:

- [REDACTED];
- Relativamente all'unità neg. n. 1 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

-

[REDACTED]



- Relativamente all'unità neg. n. 1 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

unità neg. 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- Immobile 1 – Comune di Cittanova (R.C.) – Fabbricati - Foglio 45 Particella 845 subalterno 2 – Categoria A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 5 vani - Via Umbria, 26 - Piano T;

Discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

- Dalle analisi svolte sulle visure catastali, acquisite telematicamente dal sottoscritto in data 08/02/2024 presso il sito dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio di Calabria, non sono emerse discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

Discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dal certificato ipotecario.

- Dal certificato ipotecario, depositato agli atti, non sono emerse discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato.

03. Dati Catastali: Comune di Giffone (RC)

1. Catasto Fabbricati, **Foglio 45 particella 845 sub 2**, via Umbria s.n.c., piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 92 mq, Rendita € 214,33, bene intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED], per diritti di Piena Proprietà per 1/1 bene personale.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- al signor [REDACTED]
[REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 30.05.2008 in notar [REDACTED] rep. n. 6193/3876, trascritto il 05.06.2008 ai nn. 10804/8116, - e successivo atto in rettifica (per i dati anagrafici del sig. [REDACTED] erroneamente indicato nato il 01.01.1969) del 25.05.2011 in notar [REDACTED] rep. n. 8619/5714, trascritto il 30.05.2011 ai nn. 11060/7624, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ai quali detto immobile era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 12.05.2003 in notar [REDACTED] rep. n. 1989, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 7203/5692, da potere dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- Che al ventennio, dalla data di trascrizione del pignoramento gli immobili risultavano di proprietà di:

1. Abitazione di tipo popolare sita in Cittanova (RC), Via Umbria s.n.c. piano T, così censita al N.C.E.U. del medesimo Comune, foglio 45, particella 845, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 92, rendita € 214,33.

In ditta a [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà 1/1.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

- **Ipoteca Volontaria:**

Iscritta il 05.06.2008 ai nn.10805/1485, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.05.2008 ai rogiti del [REDACTED] Rep. n. 6194/3877, a **favore** della [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Bergamo Piazza Vittorio Veneto, 8 e **contro** [REDACTED]
[REDACTED], per montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 35 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di – Abitazione di tipo economico (A3) in Cittanova (RC) foglio 45 particella 845 subalterno 2.

- **Pignoramento:**

Trascritto il 18.01.2024 ai nn. 1015/887, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.12.2023, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi, rep. n. 1327, a
[REDACTED]



favore di [REDACTED]

e **contro** [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di – Abitazione di tipo economico (A3) in Cittanova (RC) foglio 45 particella 845 subalterno 2;

Successivamente alla data di presentazione dell'atto di pignoramento non sono presenti altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

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

Dall'Ispezione Ipotecari effettuata telematicamente presso il sito del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 18/01/2024 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria del bene**

Il bene oggetto di causa, è ubicato nella via Umbria n. 26, zona residenziale ai margini del centro storico del comune di Cittanova, fornita di tutti i servizi essenziali, in una posizione comunque strategica vista la vicinanza alle arterie stradali principali comunicanti con i comuni limitrofi. L'immobile in oggetto si trova al piano terra di un maggiore fabbricato, su quattro piani fuori terra e copertura a tetto con falda singola. La planimetria è di forma rettangolare ed è così suddivisa cucina, bagno, sala da pranzo, due camere da letto, ripostiglio, corridoio e cortile. L'organismo edilizio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. Le facciate sono intonacate, rifinite al civile e tinteggiate di colore chiaro.

I pavimenti, di tutti i vani, sono rivestiti con piastrelle di ceramica in monocottura; le pareti del bagno sono intonacate e tinteggiate nonché rivestite con piastrelle di ceramica, mentre quelle degli altri ambienti sono intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso all'abitazione è in legno con telaio in legno e chiusura blindata, le porte interne all'abitazione sono in legno tamburato; gli infissi sono in legno, completi da vetri camera e protette da persiane in legno.

L'interno fabbricato è dotato da un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e con corpi scaldanti in alluminio, finalizzato alla produzione di A.C.S. e riscaldamento degli ambienti, l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente D.M. 37/08 è dotato di impianto di messa a terra, di interruttore differenziale e

[REDACTED]



magnetotermico, inoltre è presente un climatizzatore mono split in cucina. Il cortile, di circa 20 mq, è pavimentato con piastrelle in cotto per esterni. Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono da ritenersi buone.

La **superficie commerciale totale** dell'immobile è pari a circa **95,00 mq**.

08. Confini

Il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Umbria e le particelle 848 – 845 – 604 e 844.

09. Diritto da vendere

Quota pari all'intera piena proprietà.

10. Stato di possesso

libero per la procedura.

11. Conformità catastale

Come già indicato precedentemente la planimetria catastale, depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio di Calabria - Catasto Fabbricati Comune di Cittanova, relativa all'immobile identificato al foglio 45 particella 845 sub 2, via Umbria n. 26, è conforme allo stato di fatto.

12. Vincoli Urbanistici

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Cittanova risulta che il terreno, dove sorge il fabbricato in oggetto secondo lo Strumento Urbanistico Comunale vigente "B1", inoltre sull'area interessata di detta particella non sono presenti vincoli inibitori.

13. Conformità urbanistico-edilizia

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova, risulta che il fabbricato in esame:

- Il fabbricato è in possesso della [REDACTED]

Infine l'intero fabbricato è privo del certificato di agibilità e del certificato APE.

14. Impianti

L'impianto elettrico si presenta in ottimo stato di conservazione, conforme alla normativa vigente D.M. 37/08 è dotato di impianto di messa a terra, di interruttore differenziale e magnetotermico. Anche l'impianto idrico e fognario sono in buone condizioni e conformi

[REDACTED]



alla normativa vigente.

15. **Altro**

Il diritto sul bene del debitore pignorato è l'intera piena proprietà, non ci sono altri comproprietari diversi dall'esecutato. Sul bene alla data del sopralluogo non risultano spese straordinarie da affrontare legate alla gestione e manutenzione del bene.

16. **Valutazione**

Analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione. Il primo procedimento è diretto (metodo sintetico comparativo), l'altro è indiretto (metodo analitico). Stante la tipologia del bene immobile oggetto di stima, si ritiene il metodo sintetico comparativo il più consono al caso in esame. La stima si articola attraverso il confronto tra il bene in oggetto e altri similari già contrattati sul mercato. Dal punto di vista tecnico, quale parametro di confronto, è utilizzata l'unità di superficie, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali, in particolare, l'ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, l'accessibilità alla zona, le opere di urbanizzazione, l'anno di costruzione, la dimensione, lo stato attuale ed ogni altro aspetto che influenzi il valore venale del bene. Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di fabbricati limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché dell'attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati e pervenendo, quindi, ad un valore venale finale pari a **570,00 €/mq.**

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e tenendo conto dei coefficienti di omogeneizzazione indicati nel D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale totale del bene è circa di 95 mq

Valore dell'intero: $95 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.150,00.$

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5 % che tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.



Valore al netto della decurtazione: € 54.150,00 x 0,95 = € 51.442,50.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore al netto della decurtazione, arrotondando in difetto:

Prezzo a base d'asta _____ **€ 51.400,00.**

Gioia Tauro li, 19/06/2024

Il CTU
ing. Giuseppe Corigliano



• Il verbale di primo sopralluogo pag. 2

Come richiesto dal sottoscritto le parti ~~consegnano~~/non consegnano alcuna documentazione riguardante i fatti che hanno interesse nella vertenza in oggetto, limitatamente ai quesiti posti dal giudice delegato.

In particolare:

Il sottoscritto **c.t.u.**, dopo aver dato lettura di quanto riportato, dà inizio alle operazioni peritali.

Si effettuano misurazioni e fotografie.

Si mettono a verbale le seguenti dichiarazioni:

Il sottoscritto **c.t.u.** si riserva altresì di effettuare ulteriori misurazioni in un prossimo sopralluogo, convocato le parti fin d'ora per il giorno alle ore presso lo stesso sito.

Il sottoscritto **c.t.u.** completa le operazioni peritali alle ore *10-15*, dà nuova lettura del presente verbale, che viene letto e sottoscritto dalle parti.

Data *23/02/2024*

Firme

[Redacted Signature] *[Signature]*

[Redacted] *[Redacted]*

pagina 2 di 2



• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 1**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/02/2024
Ora: 19:23:08
Numero Pratica: T393664/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2024

 Immobile di catasto fabbricati  Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2024
Dati identificativi: Comune di CITTANOVA (C747) (RC)
Foglio **45** Particella **845** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CITTANOVA (C747) (RC)
Foglio **45** Particella **845**

Classamento:
Rendita: **Euro 214,33**
Rendita: **Lire 415.000**
Categoria **A/3¹**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**
Foglio **45** Particella **845** Subalterno **2**
Indirizzo: VIA UMBRIA Piano T
Dati di superficie: Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte^{b)} **92 m²**

[REDACTED]

> **Dati identificativi**


 dal **04/12/1996**
Immobile attuale
Comune di CITTANOVA (C747) (RC)
Foglio **45** Particella **845** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 04/12/1996 in atti dal 26/01/1999
COSTITUZIONE DI UIU (n. 8174.1/1996)

[REDACTED]




• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 2**

	
Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	Data: 08/02/2024 Ora: 19:23:08 Numero Pratica: T393664/2024 Pag: 2 - Segue
<hr/>	
> Indirizzo	
dal 04/12/1996 al 03/04/2000 Immobile attuale Comune di CITTANOVA (C747) (RC) Foglio 45 Particella 845 Subalterno 2 VIA UMBRIA n. 28 Piano T Partita: 1002852	COSTITUZIONE del 04/12/1996 in atti dal 26/01/1999 COSTITUZIONE DI UIU (n. 8174.1/1996)
dal 03/04/2000 Immobile attuale Comune di CITTANOVA (C747) (RC) Foglio 45 Particella 845 Subalterno 2 VIA UMBRIA Piano T	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/1996 Pratica n. 59114 in atti dal 03/04/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8174.1/1996)
<hr/>	
> Dati di classamento	
dal 04/12/1996 al 03/04/2000 Immobile attuale Comune di CITTANOVA (C747) (RC) Foglio 45 Particella 845 Subalterno 2 Categoria F/3 ⁰¹ , Consistenza 0 m ² Partita: 1002852	COSTITUZIONE del 04/12/1996 in atti dal 26/01/1999 COSTITUZIONE DI UIU (n. 8174.1/1996)
dal 03/04/2000 Immobile attuale Comune di CITTANOVA (C747) (RC) Foglio 45 Particella 845 Subalterno 2 Rendita: Euro 214,33 Rendita: Lire 416.000 Categoria A/3 ⁰¹ , Classe 3, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/1996 Pratica n. 59114 in atti dal 03/04/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8174.1/1996) Notifica effettuata con protocollo n. RC0282943 del 04/09/2008
<hr/>	
> Dati di superficie	
dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di CITTANOVA (C747) (RC) Foglio 45 Particella 845 Subalterno 2 Totale: 92 m ²	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/12/1996, prot. n. 8174
<hr/>	



• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 3**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/02/2024
Ora: 19:23:08
Numero Pratica: T393664/2024
Pag: 3 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

— Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4) atti dal 09/08/2008


Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

[REDACTED]



• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 4**

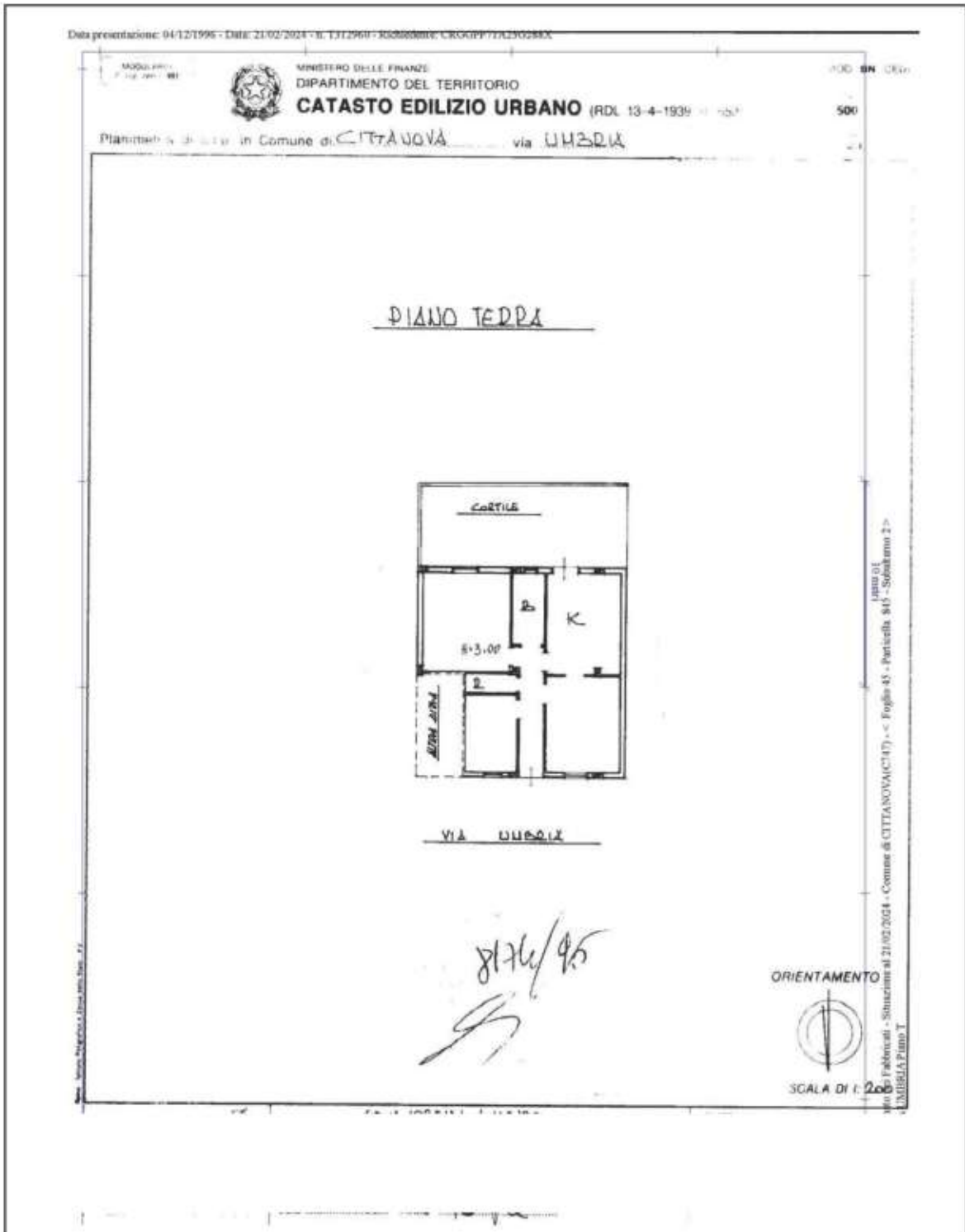
	Data: 08/02/2024 Ora: 19:23:08 Numero Pratica: T393664/2024 Pag: 4 - Fine
Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	
<hr/>	
<i>Legenda</i>	
<i>a) A/3: Abitazioni di tipo economico</i>	
<i>b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte, pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"</i> <i>- cf: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013</i>	
<i>c) F/3: Unità in corso di costruzione</i>	
<i>d) A/3: Abitazioni di tipo economico</i>	



• Estratto di mappa catastale foglio 45 particella 845



• **Planimetria catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2**



Gioia Tauro li, 19/06/2024

Il CTU

ing. Giuseppe Corigliano



Allegati

- **N° 18 Foto**

1. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Facciata principale
2. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Corridoio
3. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Corridoio
4. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno
5. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno
6. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno
7. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina
8. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina
9. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile
10. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile
11. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Camera da letto
12. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Camera da letto
13. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Camera da letto
14. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cameretta
15. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cameretta
16. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Ripostiglio
17. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Bagno
18. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Bagno



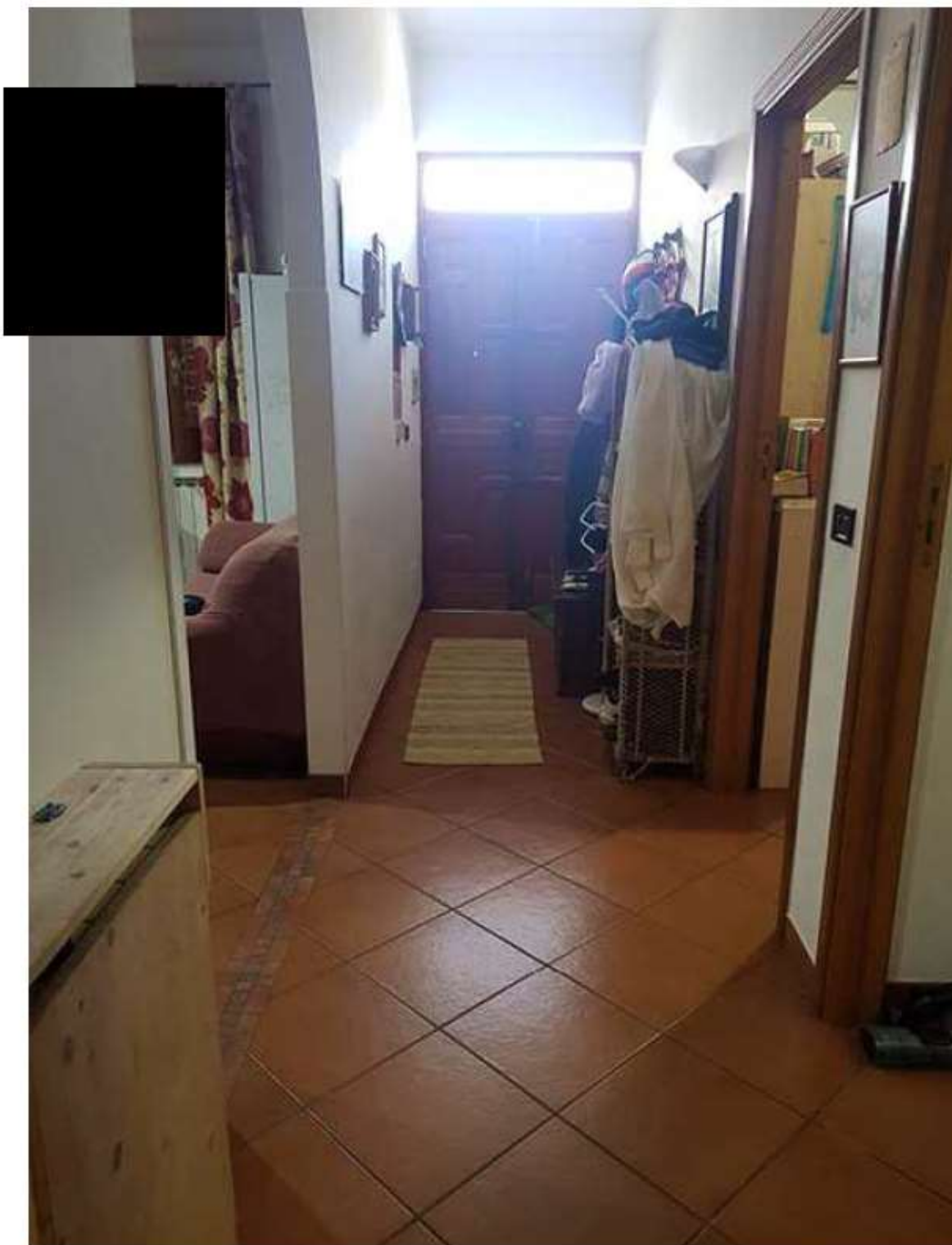
Foto 1: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Facciata principale



Foto 2: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Corridoio



Foto 3: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Corridoio



[Redacted signature area]



Foto 4: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno



Foto 5: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno



Foto 6: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno



Foto 7: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina



Foto 8: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina



Foto 9: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile



Foto 10: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile



Foto11: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto



Foto 12: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto



Foto 13: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto



Foto 14: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Cameretta



Foto 15: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Cameretta



Foto 16: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Ripostiglio



Foto 17: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Bagno



Foto 18: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Bagno



Gioia Tauro li, 19/06/2024

Il ctu
ing. Giuseppe Corigliano

