

RIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 14/2022 R.G.E.

CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A

contro

XXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE GENERALE

Palmi 28/10/2022

Il C.T.U.

Arch. Domenico IMPIOMBATO

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 14/2022 R.G.E. promossa da
CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

XXXXXXXXXX

INDICE

01.	Premessa.....	1
02.	Pignoramento p.e. n° 14/2022.....	4
03.	Dati Catastali.....	5
04.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	5
05.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	7
06.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	10
07.	Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 002).....	11

Allegati

•	verbale di sopralluogo.....	12
•	le copie delle ispezioni ipotecarie.....	14
•	copia estratto di matrimonio.....	18
•	la copia del bando.....	20
•	la copia dell'ordinanza.....	22
•	la copia delle disposizioni generali di vendita.....	27

1. Premessa

Con ordinanza del 29/04/2022 il G.E. Dott.ssa Marta CAINERI conferiva al sottoscritto Arch. Domenico Impiombato, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di RC al n°1235, con Studio in Palmi via Nazionale Trodio n. 5, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento *notificato il 24/02/2022, repertorio n. 250/2022 e trascritto* presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data **14/04/2022**, ai **nn. 6048** reg. gen. e **4947** reg. part. a **favore di CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A.** e contro **xxxxo**, nato a xxxxxxxe **xxxxxx**, nato a xxx (RC) ixxxxxxx.

Il pignoramento si riferisce ai seguenti beni intestati a xxxxxxxxxx

“1”	Unità immobiliare, categoria catastale F3 “unità in corso di costruzione”, identificata al N.C.E.U. al foglio 17, particella 771, comune di Molochio (RC) via Bernardino Telesio s.n.c., piano S1-T-1° , intestato per l'intera quota all'esecutato xxxxxxx, nato a Molochio (RC) xxxxx (proprietario 100/100);
“2”	Unità immobiliare, categoria Catastale A/2, identificata al N.C.E.U. al foglio 9, particella 221, sub 6 , comune di Molochio (RC) via Venezia n. 30, piano 2°, intestato per l'intera quota all'esecutato

xxxxxxx, (proprietario 100/100)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver proceduto al giuramento di rito, ho esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, eseguendo un'aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per individuare eventuali variazioni avvenute sull'immobile dopo il pignoramento. All'ufficio del catasto di Reggio Calabria ho effettuato le visure dei beni pignorati e ritirato copia della planimetria dei fabbricati oggetto del pignoramento, presso il notaio Maria Tripodi di Polistena ho ritirato l'atto di provenienza del bene pignorato in ditta a xxxxxx "atto di vendita del 20/03/1997 rep. 6117, registrato a Palmi il 04/04/1997 al n. 713 S 1° vol. e trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 16/04/1997 al n. 4158 del R.P. . Rilevate le notizie utili al fine di rispondere ai quesiti preliminari dell'ordinanza di incarico, ho proceduto alla compilazione della scheda informativa sulla documentazione esistente nel fascicolo, sugli adempimenti di rito e sulle vicende ipocatastali relativi al ventennio, menzionando nella scheda informativa, quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale contenuto nel fascicolo redatto dal Dott. Gianluigi Martino, Notaio in Novellara (RE). Il G.E., letta la scheda preliminare, con ordinanza del 30/05/2022 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali. Successivamente ho fissato nelle forme di rito il sopralluogo congiunto con il custode Dott.ssa Grazia Maria Ferraro e, il giorno 16/06/2022 alle ore 9.30, previo avviso a mezzo raccomandata a/r agli esecutati xxxxxxxxxxo, a mezzo P.E.C.; a Credito Emiliano S.P.A. presso l'avv. Accardi Antonina, ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi, nel giorno e nell'ora fissata, presso il comune di Molochio (RC), alla Via Bernardino Telesio S.n.c., dove è collocato uno degli immobili oggetto di pignoramento. Arrivato sul posto congiuntamente al custode all'orario stabilito dopo una breve attesa si recava "l'esecutato" il signor xxxxx, il quale permetteva di accedere all'immobile staggito. Sotto la costante presenza dell'esecutato ho proceduto a rilevare le condizioni generali dell'immobile anche mediante reperti fotografici, annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche. Terminata tale operazione mi sono recato insieme ai presenti nell'altro immobile pignorato, collocato alla via Venezia n. 30. Arrivati sul posto ho constatato che lo stesso immobile era occupato dalla famiglia xxxxx il quale permettevano l'accesso

all'immobile dando la possibilità al sottoscritto CTU di effettuare una accurata ispezione visiva e fotografica dell'immobile e annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche. terminate le operazioni peritale alle ore 12:15 ho dichiarato chiuse le stesse, come da verbale in allegato.

Per quanto riguarda l'immobile identificato foglio 17, particella 771, in fase di sopralluogo ho potuto accertare che, a differenza di quanto riportato al N.C.E.U. "*categoria catastale F3 unità in corso di costruzione*" lo stesso era completato e rifinito in tutte le sue parti. Successivamente, per verificare la residenza degli occupanti degli immobili e la conformità urbanistica, mi sono recato presso l'ufficio Anagrafe del comune di Molochio per ritirare, dopo regolare richiesta, copia dell'estratto per riassunto del certificato di matrimonio degli esecutati (*in alleato*), inoltre, mi sono recato presso l'Agenzia dell'Entrate per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione dove è emerso che la famigliaxxxx occupa alloggio con regolare contratto di locazione stipulato in data 02/07/2018 con scadenza al 30/06/2022, rinnovabile in maniera tacita per la stessa durata se non avviene disdetta e, infine, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico per verificare la legittimità e la conformità urbanistica degli immobili pignorati ed estrarne copia del Permesso di Costruire con i relativi elaborati progettuali.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, formulata in data 24/06/2022 con prot. 0003090, all'Ufficio Tecnico comunale di Molochio, il sottoscritto C.T.U. ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'analisi di detta documentazione è emerso che, il fabbricato in oggetto è stato assentito con regolare permesso di costruire n. 025/P del 30/06/2004 prot. 4648, nel quale l'Ufficio autorizzava la "Realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre seminterrato da adibire a civile abitazione", inoltre, nel confrontare le planimetrie dello stato di fatto con quelle di progetto depositate presso il Comune, lo scrivente ha potuto constatare che sussistono delle differenze rispetto a quanto riportato in progetto. Da quanto esposto è evidente che il fabbricato in questione presenta delle difformità urbanistiche rispetto al progetto assentito (diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso, ampliamenti della superficie della stanza da letto e dei balconi posti al primo piano e diverse distribuzione delle bucaure esterne).

Il sottoscritto CTU, nel verificare la presenza delle difformità sopra esposte ha proceduto ad effettuare a

mezzo pec in data 29/08/2022 una seconda richiesta, indirizzata all'ufficio tecnico, al fine di acquisire informazione sulla sanabilità delle su elencate difformità, da tale richiesta è scaturito che le su dette difformità urbanistiche, così come da attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico che si allega alla relazione del lotto 1, sono state interessate da una pratica di progetto in sanatoria, per la quale in data 24/11/2010 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. 265/P con prot. 7433 del 25/11/2010 e notificato alla ditta in data 29/12/2010.

In fine visto che le operazioni peritali si sono protratte più allungo del previsto, causate dalla complessità nel verificare la conformità ed i presupposti di sanabilità del bene pignorato identificato foglio 17 particella 771, che limitano il rispetto del termine di deposito della richiesta relazione, il C.T.U. chiedeva un ulteriore proroga di almeno giorni 60 (sessanta) per la trasmissione alle parti del proprio elaborato peritale. Il G.E., letta la richiesta di proroga, concedeva ulteriori 60 giorni per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale. Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

2. Pignoramento p.e. n° 14/2022 notificato il 24/02/2022, repertorio n. 250/2022.

trascritto: il 14/04/2022 RR.II. di Reggio Calabria al n. 6048 reg. gen. - n. 4947 reg. part..

a favore: **CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A.**, relativa all'unità *negoziale 1* per diritti di proprietà per la **quota di 1/1**,

contro: **xxxxxx**, nato a Molochio (RC) il xxxxxx relativi all'unità negoziale

n. 1 per diritti di proprietà par la quota di 1/1,

xxxxx, nato a Molochio (RC) xxxxxxxx relativi all'unità negoziale n.2 per diritti di proprietà la quota di 1/1,

Unità Negoziale n. 1

immobile n. 1: Comune di Molochio (RC), catasto Fabbricati, foglio 17, particella 771,

natura F3 - Unità in corso di costruzione, indirizzo Via Bernardino Telesio S.N.C.

immobile n. 2: Comune di Molochio (RC), catasto Fabbricati, foglio 9, particella 221, sub 6,
natura A2 – Abitazione di Tipo Civile, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Venezia n. 30.

Note

- Non sussistono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non sussistono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

3. Dati Catastali

~ **N.C.E.U.** Comune di Molochio (RC), **foglio 17, particella 771, Categoria "F3" (Unità in**

Corso di Costruzione), Via Bernardino Telesio, s.n.c., piano S1-T-1;

In ditta a: xxxxxProprietà per 1000/1000 bene personale.

~ **N.C.E.U.** Comune di Molochio (RC), **foglio 9, particella 221, subalterno 6**, Via Venezia

Telesio n. 30, piano 2, Categoria A2, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale mq 147,

totale escluso aree scoperta mq 142, rendita euro 328,98;

In ditta a: xxxxxxxxxxx Proprietà per 1000/1000.

4. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ *Porzione immobiliare in Comune di Molochio (RC), censito al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 771 di proprietà del signor xxxxx.*

- 1) **Intestati:** in data 23/05/1992 la particella di terreno, su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento, censito al **N.C.T. nel comune di Molochio (RC) al foglio 17 particella 530 di are 05.38**, per diritti di proprietà pari a 1/1, apparteneva alla signora xxxxxxx3 .

Titolo: Atto di donazione della madre xxxxxx a rogito notar **Domenico Naso** da Jatrino di Taurianova del **03/04/1958**, ivi registrato al n. **616** .

dxxxxxomissis 1;

2) **Intestati: XXXXXXXXX, diritti pari a 1/1.**

Titolo: atto di compravendita a ministero Notaio Tito Lustrì in data 23/05/1992 Rep. N. 56529, trascritto a Palmi il 01/06/1992 al n. 1278 vol. 51^a e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il giorno 01/06/1992 al n. 6773 di R.P. xxxxx, ha venduto ai signori OMISSIS (RC) il 06/11/1969 la piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, del lotto di terreno censito al N.C.T. nel comune di Molochio (RC) al foglio 17 particella 530 di are 05.38 .

venditore: OMISSIS diritti pari a 1/1 ;

acquirente: OMISSIS, diritti pari a ½ dell'intero e OMISSIS , diritti pari a ½ dell'intero

3) **Intestati: OMISSIS diritti pari a ½ dell'intero e OMISSIS , diritti pari a ½ dell'intero**

Titolo: atto di donazione a Ministero Notaio Maria Tripodi in data 27/03/2003 Rep. N. 18192 trascritto a Reggio Calabria il 14/04/2003 al n. 4449 di R.P., OMISSIS XXXXXXXXXXXXX la propria quota di ½ di piena proprietà del terreno censito al NCT nel Comune di Molochio al Foglio 17 particella 530 di are 05.38.

donante: OMISSISXXXXXXXXXX per diritti pari a ½ dell'intero;

donatario: OMISSISXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1;

* * * *

~ **Porzione immobiliare in Comune di Molochio (RC), censito al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 221 subalterno 6 di proprietà del signor OMISSISXXXXXXXXXX .**

Intestati: alla data del 20/03/1997 la porzione di immobile oggetto del pignoramento, censito al Catasto

Fabbricati, foglio 9, particella 22, subalterno 6, per diritti di proprietà pari a 1/1, apparteneva ai signori OMISSISXXXXXXXXXXXXXXXXX In virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Maria Tripodi in data 20/03/1997 Rep. N. 6117, trascritto a Reggio Calabria il 16/04/1997 al n. 4158 di R.P., OMISSISXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto al OMISSISXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà della porzione di immobile per diritti 1/1, censito al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 22, subalterno 6.

Titolo: atto di compravendita a ministero Notaio Maria Tripodi in data 20/03/1997 Rep. N. 6117, trascritto a Reggio Calabria il 16/04/1997 al n. 4158 di R.P.

Venditore: OMISSISXXXXXXXXXXXXX (RC) il 5/01/1960, proprietari per diritti pari a 1/1;

Acquirente: OMISSISXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1;

Nota:

- *il terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato identificato al foglio 17 con la particella 771 originariamente faceva parte di un lotto di terreno identificato al foglio 17 particella 81 di Superficie 31.620 mq. Con frazionamento del 18/12/1989 in atti dal 28/01/1993 (n. 1795.1/1989) ha dato origine alla particella 530 di superficie 538 mq.*
- *Con Tipo Mappale del 19/06/2007, Pratica n. RC 0271395 in atti dal 19/06/2007 (n. 271395.1/2007) viene soppressa la particella 530 dando origine alla particella 771.*
- *Con Tipo Mappale del 19/06/2007 Pratica n. RC0271395 in atti dal 19/06/2007 (n. 271395.1/2007) la particella 771 passa all'ente Urbano, superficie 538 mq.*

5. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento in relazione ai beni di cui alla presente procedura, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data **20/06/2011** ai nn. **R.G. 12304, R.P. 2377**

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153.

relativamente all'unità negoziale 1 e 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

contro:

- OMISSISXXXXXXXXXX , relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto

di proprietà per l'intera quota 1/1;

- OMISSISXXXXXXXXXX , relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per l'intera quota 1/1;

derivante: mutuo fondiario, ex artt. 38 ssg. D.lgs 385/93, stipulato il 16 giugno 2011 a rogito del Dott. Stefano Poeta, Notaio in Gioia Tauro, iscritto nel ruolo del Distretto di Palmi, rep. n. 6006, raccolta n. 3560, munito di formula esecutiva in data 21.10.2021.

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune Molochio (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana **Foglio 17, Particella 771.**

Natura Categoria F3 "Unità in corso di costruzione".

Indirizzo Via Bernardino Telesio, s.n.c., piano S1, T, 1°.

Immobile n. 2

Comune Molochio (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana **Foglio 9, Particella 221, Sub 6.**

Natura A/2 – classe 1, consistenza 6,5 vani;

Indirizzo Via Venezia n. 30, piano 2°;

Ipoteca volontaria:

iscritta: in data **15/11/2011** ai nn. **R.G. 20315, R.P. 3113**;

a favore: **CREDITO EMILIANO S.P.A.** con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153.

relativamente all'unità negoziale 1 e 2 per il diritto di proprietà per la **quota 1/1**;

contro:

- OMISSISXXXXXXXXXX relativamente all'unità *negoziale 1* per il diritto di proprietà per l'intera quota 1/1;

- OMISSISXXXXXXXXXX relativamente all'unità *negoziale 2* per il diritto di proprietà per l'intera quota 1/1;

derivante da: giusto atto di rettifica dell'ipoteca volontaria, iscritta in data **20/06/2011 ai nn. R.G. 12304, R.P. 2377** per l'importo complessivo di € 425.000,00 €, per annotata e modificata in ordine al montante ipotecario per un maggiore importo di € 680,000,00;

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune Molochio (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana Foglio 17, Particella 771.

Natura categoria F3 "Unità in corso di costruzione".

Indirizzo Via Bernardino Telesio, s.n.c., piano S1, T, 1°.

Immobile n. 2

Comune Molochio (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 9, particella 221, sub 6.

Natura A/2 – classe 1, consistenza 6,5 vani;

Indirizzo Via Venezia n. 30, piano 2°;

- Pignoramento relativo alla presente esecuzione n. 14/2022:

trascritto: il 14/04/2019 ai nn. 6048 reg. gen. e 4947 reg. part.

a favore: **CREDITO EMILIANO S.P.A.** con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153.

relativamente all'unità negoziale 1 e 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

contro:

- OMISSISXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per l'intera quota

1/1;

- OMISSISXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per l'intera quota

1/1.

derivante: Atto giudiziario, UNEP Tribunale di Palmi 24/02/2022 repertorio n.250/2022;

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune Molochio (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana **Foglio 17, Particella 771.**

Natura categoria F3 “Unità in corso di costruzione”.

Indirizzo Via Bernardino Telesio, s.n.c., piano S1,T, 1°.

Immobile n. 2

Comune Molochio (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana **Foglio 9, Particella 221, Sub 6.**

Natura A/2 – classe 1, consistenza 6,5 vani;

Indirizzo Via Venezia n. 30, piano 2°;

6. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 20/05/2022

risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

7. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in due lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti è riportata nell'allegato fascicoletto cui si rimanda.

LOTTO 1

“Piena proprietà del seguente bene”

Comune di Molochio (RC), Via Bernardino Telesio, s.n.c., villetta unifamiliare composto da seminterrato, piano terra e primo piano con annessa aria di pertinenza adibito a giardino. Il fabbricato allo stato risulta rifinito in ogni sua parte e censito al N.C.E.U. nel Comune di Molochio, al **foglio 17, particella 771**, via Bernardino Telesio, s.n.c., piano S1-T- 1°, categoria **F3 “fabbricato in corso di costruzione”**.

Prezzo base d'asta _____ **€ 314.000,00**

LOTTO 2

“Piena proprietà del seguente bene”

- Comune di Molochio (RC), via Venezia n. 30 - Appartamento ad uso civile abitazione, collocato al piano secondo “terzo fuori terra”, di un fabbricato di maggior consistenza a 5 piani fuori terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 9, particella 221, sub 6, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 147 m².

Prezzo base d'asta _____ **€ 66.700,00**

Palmi, li 28/10/2022

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato



IMPIOMBATO DOMENICO
ORDINE ARCHITETTI PPC
PROV. REGGIO-CALABRIA
architetto
29.10.2022 08:58:59 UTC