

**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 49/2019 R.G.Es. promossa da

JULIET S.p.A.

contro



**INDICE**

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 49/2019 .....	2
03. Dati Catastali .....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	5
08. Diritto da vendere .....	7
09. Stato di possesso .....	7
10. Identificazione catastale .....	7
11. Confini .....	7
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	7
13. Conformità catastale .....	7
14. Conformità urbanistico-edilizia.....	7
15. Impianti.....	7
16. Servitù.....	7
17. Altro.....	7
18. Valutazione.....	8

**Allegati**

• il verbale di sopralluogo .....	10
• la copia dell'ispezione ipotecaria.....	11
• la copia dell'ispezione ipotecaria.....	13
• la copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita .....	15
• l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio.....	17
• i certificati di residenza.....	18
• le visure catastali .....	20
• l'estratto di mappa .....	26
• la planimetria catastale .....	27
• foto aerea e n° 13 foto .....	28
• la concessione in sanatoria, l'agibilità e le tavole di progetto .....	37
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	42
• la copia del bando .....	43
• la copia dell'ordinanza.....	46
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	50

**01. Premessa**

Il G.E. dott.ssa , in data 20/02/2020, ha conferito al sottoscritto ing.   
, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC al n° A 1397, 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° 49/2019. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate in data 09/07/2021 sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Gioia Tauro. Nel corso del sopralluogo, svoltosi alla presenza degli esecutati [redacted], quest'ultimo ha dichiarato a verbale: "sono disponibile a cercare una transazione con il creditore procedente".

02. **Pignoramento p.e. n° 49/2019**, notificato in data 30/07/2019.

trascritto: 30/09/2019 al n°14978 Reg.Gen. e al n°12108 Reg.Part..

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA con sede in Siena, cod.fisc.: 00884060526 Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: [redacted], nato a [redacted] (RC) il [redacted]

cod.fisc.: [redacted] Per 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

[redacted] nata [redacted] (RC) [redacted]

cod.fisc.: [redacted] Per 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Gioia Tauro, via Leonardo da Vinci n°20

**Foglio 30 part.832 sub.7** piano terra, piano 1 e piano 2, cat.A/3, cl.1, 5,5 vani,

sup. catastale 106 mq, rendita 227,24 €

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, bene intestato agli esecutati [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno della piena proprietà:

**Foglio 30 part.832, sub.7**, Cat.A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 106 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita 227,24 €, via Leonardo da Vinci n°20 piano terra, primo e secondo. Tale identificativo deriva da una Variazione del 07/11/1995 per Fusione e Frazionamento. Classamento del 27/09/1997 PFL 133/94 (n.6837.1/1995). I precedenti subalterni (sub.2, 4 e 5, ora soppressi), derivavano invariati dall'impianto meccanografico del 1987.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 30, part. 832.

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, alla

nata a (RC) cod.fisc.:

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Porchi in Gioia Tauro del 3/10/1968, rep. 50996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC in data 15/10/1968 ai nn°14671/13327.

venditore: società con sede in Roma

acquirente: nata a (RC) per la piena proprietà

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, part. 832 sub.7

Intestato: per la piena proprietà, alla nata a , cod.fisc.:

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio Marcella C. Reni in Palmi del 14/1/2002, rep. 31767, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC in data 29/1/2002 ai nn°1369/1213.

venditore: , per la piena proprietà

acquirente: , per la piena proprietà

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, part. 832 sub.7.

Intestato: per la piena proprietà, al  
cod.fisc.: in regime di comunione dei beni con la  
cod.fisc.

Titolo: atto di compravendita per notaio M. Concetta Costa, in Palmi del 17/2/2005 rep.32360 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC in data 1/3/2005 ai nn. 4258/2522.

venditore: , per la piena proprietà

acquirente: per la piena proprietà, in regime di

comunione dei beni con [REDACTED]

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, part. 832 sub.7.

Intestati: per la piena proprietà, al [REDACTED]  
c.f.: [REDACTED] in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]  
[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita per notaio M. Concetta Costa in Palmi del 17/2/2005 rep.32360  
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC in data 1/3/2005 ai nn. 4258/2522.

venditori: [REDACTED], in regime di comunione dei beni  
con la [REDACTED], per la piena proprietà

acquirenti: per la piena proprietà, [REDACTED] in  
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate in data 27/02/2020 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 02/08/2010 al n°15888 Reg. Gen. e al n°3600 Reg. Part.

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena, cod.fisc.: 00884060526

[REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in Gioia Tauro, Foglio 30, part.832 sub.7 e per la  
somma di 174.000,00 €.

contro: [REDACTED] in regime di comunione dei  
beni con [REDACTED] per la piena proprietà.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo di 87.000,00 €. con atto a rogito del notaio Stefano  
Poeta in Gioia Tauro del 28/07/2010, Rep. 4742/2750

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 30/07/2019.

trascritto: 30/09/2019 al n°14978 Reg.Gen. e al n°12108 Reg.Part..

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA con sede in Siena, cod.fisc.:  
00884060526 Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro:   
cod.fisc.:  Per 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

  
cod.fisc.:  Per 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Gioia Tauro, via Leonardo da Vinci n°20  
**Foglio 30 part.832 sub.7** piano terra, piano 1 e piano 2, cat.A/3, cl.1, 5,5 vani, sup.  
catastale 106 mq, rendita 227,24 €

Derivante da: atto di precetto del 15/04/2019 notificato il 10/05/2019.

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

nessuna

**07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Gioia Tauro, via Leonardo da Vinci n°20, appartamento di 73,34 mq netti oltre scala interna,  
73,55 mq di balcone e lastrico solare e oltre 9,53 mq di lavanderia, sito al secondo piano con ingresso  
autonomo al piano terra; distinto in Catasto Fabbricati al **Foglio 30 part.832 sub.7**, piano terra, piano 1  
e piano 2, cat.A/3, cl.1, 5,5 vani, sup.106 mq (totale 93 mq escluso aree scoperte), rendita 227,24 €

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ **70.000,00 €.**

**Descrizione:** L'appartamento è ubicato in una zona residenziale sub pianeggiante, periferica, abbastanza  
distante dal centro cittadino di Gioia Tauro e dai relativi servizi. L'area è situata a nord-ovest rispetto al  
centro, a 730 m dal litorale tirrenico, a 330 m dal Municipio. La zona è urbanizzata (anche se vi sono dei  
piccoli marciapiedi rustici) ed è costituita quasi esclusivamente da edifici residenziali, mediamente a  
due-tre piani, quasi sempre privi di pregio architettonico e spesso lasciati allo stato rustico:

l'impressione che se ne trae è quella di un'area molto popolare. Pur se negli atti risulta il numero civico 20, in situ si vede il n°44. Il maggior edificio presenta la facciata in condizioni non molto buone (foto n°1 e n°2). All'immobile pignorato si accede direttamente da via L. da Vinci tramite un portoncino vetrato in alluminio anodizzato (foto n°3) che si apre su di una scala interna rifinita in granito ad uso esclusivo, che conduce all'appartamento al secondo piano. Un ingresso/disimpegno di quasi 4 mq. distribuisce i vari ambienti della casa: sul lato settentrionale, vi è la zona giorno costituita da due ambienti messi in reciproca comunicazione da un ampio portale (foto n°4, n°5 e n°6)); la cucina/pranzo ed il soggiorno, occupano entrambi circa 18 mq ciascuno e sono illuminati ed areati da finestre e porte/finestre. Il soggiorno è dominato da un grande caminetto funzionante, visibile nella foto n°5. Nella parte meridionale dell'alloggio, vi è una prima stanza da letto finestrata di oltre 10 mq (foto n°7), un locale igienico di quasi 4 mq, finestrato e provvisto di box doccia, vaso, bidet e lavabo, rifinito con piastrelle in grès a protezione delle pareti (foto n°8); infine vi è la camera da letto matrimoniale di quasi 19 mq (foto n°9) illuminata da una porta/finestra che si affaccia su di un lungo balcone di oltre 8 mq (foto n°10). Tale balcone rimane, però, ancora allo stato rustico. Nella parte settentrionale della casa, vi è un lastrico solare di oltre 65 mq, provvisto di parapetti in muratura ma anch'esso ancora privo di pavimentazione (foto n°11 e n°12). Sul lastrico vi è un pozzo luce ed un piccolo vano in muratura di 8 mq adibito a lavanderia (foto n°13). Nel locale si notano le tracce di infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto.

L'abitazione è rifinita con pavimenti in grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, locale igienico con pareti piastrelate in buone condizioni. Gli infissi sono in parte in alluminio smaltato ed in parte in alluminio anodizzato privo di vetro-camera; in parte con persiane esterne in alluminio ed in parte con serrande in pvc; le porte interne sono in legno tamburato di qualità corrente. L'appartamento al secondo piano ha una superficie netta calpestabile di 73,34 mq per una superficie lorda di 94,78 mq (oltre la parte di vano scala che conduce al piano terra), ed un'altezza utile interna di soli 251 cm. Vi sono inoltre 8,51 mq calpestabili di balcone e 65,04 mq di lastrico solare (escluso il pozzo luce); vi è infine un vano

adibito a lavanderia di 7,97 mq netti per un'altezza media interna di soli 218 cm.

08. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
09. **Stato di possesso:** l'appartamento è abitato dagli esecutati.
10. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, bene intestato agli esecutati [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà:  
**Foglio 30 part.832 sub.7** piano terra, piano 1 e piano 2, cat.A/3, cl.1, 5,5 vani, sup.106 mq (totale 93 mq escluso aree scoperte), rendita 227,24 €
11. **Confini:** l'immobile confina con via Leonardo da Vinci, con fabbricato [redacted] con fabbricato [redacted] con appartamento [redacted] con proprietà [redacted], salvo se altri.
12. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 05).
  - Ipoteca volontaria iscritta in data 02/08/2010 al n°15888 Reg. Gen. e al n°3600 Reg. Part.
  - Pignoramento trascritto in data 30/09/2019 al n°14978 Reg.Gen. e al n°12108 Reg.Part.
13. **Conformità catastale:** l'ingombro del fabbricato è conforme a quanto si rileva dalla mappa catastale, mentre la configurazione planimetrica presenta qualche piccolissima differenza nei balconi e in alcune murature interne.
14. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'immobile è corredato di Concessione Edilizia in Sanatoria n°148 del 11/06/1998 prot.4691, rilasciata a [redacted] dal Caporipartizione F.F. del Settore Urbanistica del comune di Gioia Tauro. Vi è inoltre l'autorizzazione di agibilità prot.4691 rilasciata il 25/07/2003.
15. **Impianti:** l'abitazione è provvista di caminetto ma non è dotata di impianto di riscaldamento; non vi è l'allaccio alla rete del gas metano; l'impianto idrico-sanitario appare perfettamente efficiente senza perdite; il locale igienico risulta in buone condizioni; l'impianto elettrico con canaline sottotraccia e salvavita, appare in buone condizioni.
16. **Servitù:** non vi sono servitù.
17. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono tabelle di quote millesimali di comproprietà; la scala

di accesso è ad uso esclusivo.

#### 18. Valutazione:

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Gioia Tauro, via Leonardo da Vinci n°20, appartamento sito al secondo piano (terzo fuori terra) con ingresso autonomo al piano terra, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30, part.832 sub 7

**Valore dell'intero:**  $(750,00 \text{ €/mq} \times 94,78 \text{ mq}) + (0,30 \times 750,00 \text{ €/mq} \times 73,55 \text{ mq}) + (400,00 \text{ €/mq} \times 9,53 \text{ mq}) = 91.445,75 \text{ €}.$

L'appartamento è ubicato in una zona residenziale sub pianeggiante, dall'aspetto molto popolare. L'area periferica è abbastanza distante dal centro cittadino di Gioia Tauro e dai relativi servizi. Il maggior immobile presenta la facciata non in buone condizioni ma, internamente, si rinviene una scala ad uso esclusivo rifinita in granito ed un appartamento in buone condizioni generali. Buone le condizioni del locale igienico e buone le finiture interne ad eccezione dei serramenti. Manca l'impianto di riscaldamento; il balcone ed il lastrico sono ancora privi di pavimentazione. 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 un'ipotetica compravendita. Vista l'ubicazione periferica e le caratteristiche generali delle finiture e degli impianti, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 750,00 €/mq per l'appartamento e 400,00 €/mq per la lavanderia. Il vano scala ad uso esclusivo, non ha valutazione propria ma viene considerato come elemento di maggior pregio che contribuisce alla determinazione di tali valori parametrici. Il balcone ed il lastrico solare, vengono raggugliati alle superfici dell'appartamento al secondo piano mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 15% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,85) per tenere conto della vetustà, delle condizioni dei serramenti esterni e della facciata, nonché della limitata

altezza utile interna. All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita. Queste le superfici utilizzate nel calcolo: Sup. lorda secondo piano = 94,78 mq, sup. balcone e lastrico solare = 73,55 mq, sup. lorda lavanderia = 9,53 mq.

**Valore al netto della decurtazione:**

$$0,85 \times 0,90 \times [(750,00 \text{ €/mq} \times 94,78 \text{ mq}) + (0,30 \times 750,00 \text{ €/mq} \times 73,55 \text{ mq}) + (400,00 \text{ €/mq} \times 9,53 \text{ mq})] = 69.955,99 \text{ €}.$$

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **70.000,00 €.**

Palmi, 14/07/2021

Il ctu  
ing. Palumbo Domenico