



TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 21/2023 R.G.Es.



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001



Immobile sito di Delianuova , Via T. Campanella

Identificazione Catastale: foglio 7, part. 669 sub. 1, part. 671 sub. 1 e 2



INDICE

| | |
|---|---|
| Descrizione:..... | 3 |
| Diritto da vendere:..... | 3 |
| Stato di possesso:..... | 3 |
| Identificazione catastale:..... | 4 |
| Confini:..... | 4 |
| Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:..... | 4 |
| Conformità catastale:..... | 5 |
| Conformità urbanistico-edilizia:..... | 6 |
| Assoggettabilità ad IVA:..... | 8 |
| Valutazione:..... | 9 |
| Allegati | |
| Documentazione Fotografica | |
| Planimetrie | |
| Estratto di Mappa | |



Descrizione:



Oggetto di pignoramento un edificio situato nel centro storico del Comune di Delianuova in via T. Campanella.

L'immobile, di vecchia costruzione, è un fabbricato cielo-terra facente parte di un agglomerato urbano costituito da fabbricati contigui, a due piani fuori terra oltre seminterrato con due ingressi posti rispettivamente su via T. Campanella e Via Umberto I.

Il piano terra dell'immobile, con accesso dalla via T. Campanella, è costituito da 4 vani comprendenti cucina, soggiorno ed altre due stanze, adibite a deposito, oltre al vano scala per l'accesso al primo piano ad al piano seminterrato.

Il primo piano comprende due camere da letto ed altri due vani, utilizzati come deposito, mentre il piano seminterrato, al quale si può accedere direttamente dalla via Umberto I, è quasi completamente allo stato rustico, ha un'altezza media di circa 2,10 m e comprende un bagnetto e tre locali adibiti a deposito.

L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente e, pertanto, necessita di un intervento di ristrutturazione totale.

L'edificio è realizzato in legno e muratura con vecchi infissi in vetro e legno, porte interne ed esterne in legno, la copertura è in legno e lamiera con un piccolo abbaino.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico obsoleto non rispondente alle normative vigenti.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dal debitore esecutato

Identificazione catastale

Immobile 1:

Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 11 P.T-1-2

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|------------------|-----------|--------|-------------|------------|------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 7 | 669 | 1 | A/5 | 4 | 3 vani | | Euro 58,88 |

Immobile 2:

Comune di Delianuova (RC), Via Umberto I, 149 - PT

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|------------------|-----------|--------|-------------|------------|-------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 7 | 671 | 1 | C/1 | 4 | 16 m2 | | Euro 213,19 |

Immobile 3:

Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 9 P.T-1

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|------------------|-----------|--------|-------------|------------|------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 7 | 671 | 2 | A/4 | 1 | 4 VANI | | Euro 92,96 |

Confini

L'intero fabbricato confina a SO con la particella 669 sub. 2 intestata a mentre i restanti tre lati confinano con le via Umberto I, via T. Campanella e traversa di via T. Campanella.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla Certificazione Notarile redatta il 16/05/2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, nella quale sono elencate le iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio alla data del 11.05.2020, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato:

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Ipoteca volontaria del 22/05/2006

iscritta: il 25.05.2006, ai numeri 11005 R.G./1743 R.P.

a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in REGGIO EMILIA
CF 01806740153

contro:

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, atto per notaio Tripodi Rita di Sant'Eufemia
d'Aspromonte del 22/05/2006, rep 83998, Capitale € 50.000, totale € 70.000,00
durata 15 anni

Pignoramento n. rep 551 del 11/07/2016

trascritto: in data 12/08/2016 al n. 13155 R.P. / 10549 R.G.

a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in REGGIO EMILIA
CF 01806740153

contro:

Pignoramento n. rep. 347, notificato il 03/04/2023

trascritto: in data 11/05/2023 ai nn° 9698 R.G./ 6817 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 04908690268, per il diritto di PROPRIETA
per la quota di 1/1

contro:

Conformità catastale:

Dalle ricerche effettuate telematicamente e presso l' Ufficio Territorio, Servizi di Pubblicità
Immobiliare, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, non risultano presenti planimetrie catastali
associate agli immobili pignorati e, pertanto, non è possibile accertarne la conformità catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile, come desumibile dalle caratteristiche costruttive e dalla lettura dell'atto di compravendita del 22/05/2005, risulta essere stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, in assenza di strumento urbanistico

Inoltre, dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Delianuova, non risulta presente alcuna pratica di rilascio concessione edilizia e/o sanatoria o certificato di agibilità inerente il fabbricato oggetto di pignoramento.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il fabbricato ricade nell' ATU "Nucleo Storico" nel quale è possibile effettuare i seguenti interventi:

- a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
- c. Ristrutturazione edilizia, finalizzata al miglioramento strutturale, tecnologico e architettonico degli edifici, fermo restando i limiti imposti dal DM 1444/1968.

Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197, non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

Considerazioni preliminari

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, in base alle caratteristiche del cespite immobiliare ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e di vetustà.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che, con riferimento ad immobili in normale stato manutentivo:

- da indagini di mercato eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari), dalla banca dati del Borsino Immobiliare e dalle risorse reperibili in rete è emerso un prezzo di vendita nella fascia compresa tra 350 euro/mq e 510 euro/mq;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al II° semestre 2023 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Abitazioni di tipo economico", "stato conservativo normale" tra € 360,00 e € 490,00 al mq di superficie lorda.

Pertanto, il prezzo medio di vendita di un immobile in condizioni normali risulta pari a circa € 430,00.

Superficie commerciale

| Ambiente | m ² | m ² commerciali |
|---|----------------|----------------------------|
| Vani principali e accessori diretti, muri compresi | 128 | 128 |
| Pertinenze di servizio | 61 | 30,5 |
| Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali | 5 | 1,5 |
| Superficie commerciale totale [m²] | | 160 |

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Immobile di vecchia costruzione (ante 1967) da ristrutturare, sito nel Comune di Delianuova Via T. Campanella, a due piani f.t. oltre seminterrato, con accesso anche da Via Umberto I, composto da ingresso, cucina e soggiorno due camere da letto, un bagno ed altri sei locali.

Identificazione Catastale: foglio 7, part. 669 sub. 1, part. 671 sub. 1 e 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie = 194 mq

Superficie commerciale = 160 mq

Valore al mq = 430 €/mq

Valore dell'intero: 160 mq × 430 €/mq = € 68.800,00 (A)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per le considerazioni espresse in precedenza, relativamente alla vetustà ed allo stato manutentivo dell'immobile, si ritiene opportuno decurtare il suddetto valore di circa il 40%, al quale si aggiungono le spese necessarie per le pratiche edilizie per la ristrutturazione e la redazione delle planimetrie catastali, stimate pari a circa 3.000,00 €, ed un'ulteriore riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Riduzione per stato d'uso e manutenzione: - € 27.520,00

• Riduzione per spese tecniche: - € 3.000,00

Totale riduzione - € 30.520,00 (B)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore con riduzione (A)- (B) € 38.280,00

• Riduzione per assenza di garanzia per vizi occulti (10%): - € 3.828,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE TOTALE LOTTO 001 : € 34.400,00

Prezzo base d'asta : € 34.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 21/2023 R.G.Es.



promossa da



CRIO SPV 4 SRL



contro



.....





| | |
|--|---|
| Premessa..... | 3 |
| Pignoramento immobiliare | 3 |
| Identificazione Catastale..... | 3 |
| Provenienza dei beni pignorati..... | 4 |
| Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento..... | 4 |
| Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti..... | 5 |
| Allegati | |
| Perizia Lotto 1 (unico) | |



I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati dalla documentazione agli atti, da quanto emerso nel corso delle indagini espletate presso gli uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 08.01.2024, unitamente al custode giudiziario, sugli immobili oggetto di pignoramento siti a Delianuova Via T. Campanella, 9, Via T. Campanella, 11 e Via Umberto I, 149

Pignoramento n. rep. 347, notificato il 03/04/2023

trascritto: in data 11/05/2023 ai nn° 9698 R.G./ 6817 R.P.

a favore: CRIO SPV 4 SRL C.F. 04908690268, per il diritto di PROPRIETA
per la quota di 1/1

contro:

- unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 11 P.T-1-2
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 669 sub. 1
- Immobile 2: Comune di Delianuova (RC), Via Umberto I, 149 - PT
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 671 sub. 1
- Immobile 3: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 9 P.T-1
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 671 sub. 2

Identificazione Catastale

Immobile 1:

Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 11 P.T-1-2

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|------------|------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 7 | 669 | 1 | A/5 | 4 | 3 vani | | Euro 58,88 |

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

3

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C. -0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

Immobile 2:

Comune di Delianuova (RC), Via Umberto I, 149 - PT

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|------------------|-----------|--------|-------------|------------|-------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 7 | 672 | 1 | C/1 | 4 | 16 m2 | | Euro 213,19 |

Immobile 3:

Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 9 P.T-1

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|------------------|-----------|--------|-------------|------------|------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE | RENDITA |
| 7 | 672 | 2 | A/4 | 1 | 4 VANI | | Euro 92,96 |

Provenienza dei beni pignorati

I beni pignorati, erano stati acquistati dai coniugicon atto di compravendita del 22/05/2005, rogante Notaio Rita Tripodi, trascritto il 25/05/2006 ai nn. 11004/7555 contro

Precedentemente, i coniugi avevano acquistato i suddetti beni, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 09/08/1985, rogante Notaio Domenica Cortese di Reggio Calabria, trascritto ai nn. 11223/9755 del 26/08/1985 contro

A seguito della morte della, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari,, per successione non trascritta e accettazione espressa di eredità per atto del 29/09/2015, Notaio Rita Tripodi, trascritto in data 06/10/2015 ai nn. 16208/13457.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Ipoteca volontaria del 22/05/2006

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

iscritta: il 25.05.2006, ai numeri 11005 R.G./1743 R.P.
a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in REGGIO EMILIA
CF 01806740153

contro:

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, atto per notaio Tripodi Rita di Sant'Eufemia
d'Aspromonte del 22/05/2006, rep 83998, Capitale € 50.000, totale € 70.000,00
durata 15 anni

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 11 P.T-1-2
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 669 sub. 1
- Immobile 2: Comune di Delianuova (RC), Via Umberto I, 149 - PT
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 671 sub. 1
- Immobile 3: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 9 P.T-1
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 671 sub. 2

Pignoramento n. rep 551 del 11/07/2016

trascritto: in data 12/08/2016 al n. 13155 R.P. / 10549 R.G.

a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in REGGIO EMILIA
CF 01806740153

contro:

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 11 P.T-1-2
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 669 sub. 1
- Immobile 2: Comune di Delianuova (RC), Via Umberto I, 149 - PT
Identificazione Catastale: Catasto terreni - Foglio 7, Particella 671 sub. 1
- Immobile 3: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 9 P.T-1
Identificazione Catastale: Catasto terreni - Foglio 7, Particella 671 sub. 2

Pignoramento n. rep. 347, notificato il 03/04/2023

trascritto: in data 11/05/2023 ai nn° 9698 R.G./ 6817 R.P.

a favore: CRIOP SPV 4 SRL C.F. 04908690268, per il diritto di PROPRIETA
per la quota di 1/1

contro:

unità neg. 1: - Immobile 1: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 11 P.T-1-2

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

5

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C. -0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 669 sub. 1
- Immobile 2: Comune di Delianuova (RC), Via Umberto I, 149 - PT
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 671 sub. 1
- Immobile 3: Comune di Delianuova (RC), Via T. Campanella, 9 P.T-1
Identificazione Catastale: Catasto fabbricati - Foglio 7, Particella 671 sub. 2

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, si propone una suddivisione in un unico lotto.

La descrizione dettagliata e la relativa valutazione sono riportate nell'allegato fascicolo cui si rimanda.

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Immobile di vecchia costruzione (ante 1967) da ristrutturare, sito nel Comune di Delianuova Via T. Campanella, a due piani f.f. oltre seminterrato, con accesso anche da Via Umberto I, composto da ingresso, cucina e soggiorno due camere da letto, un bagno ed altri sei locali.

Identificazione Catastale: foglio 7, part. 669 sub. 1, part. 671 sub. 1 e 2

Prezzo base d'asta :

€ 34.400,00

Data 22/04/2024


IL C.T.U.
Ing. Elisabetta Grillea

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

6

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it