



TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzione Immobiliare



Procedura esecutiva n. 44/2022 R.G.E.

Creditore procedente:



Debitrice eseguita:



Giudice dell'esecuzione:



Perizia lotto unico



Il C.T.U.



ina.corigliano@gmail.com



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. disposta nella procedura esecutiva n° 44/2022 R.G.E. promossa da

contro

INDICE

01. Premessa.....	3
02. Pignoramento p.e. n° 44/2022	3
03. Dati Catastali: Comune di Giffone (RC)	4
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	5
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	6
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	7
07. Descrizione sommaria del bene.....	7
08. Confini	8
09. Diritto da vendere.....	8
10. Stato di possesso.....	8
11. Conformità catastale.....	8
12. Vincoli Urbanistici.....	8
13. Conformità urbanistico-edilizia.....	8
14. Impianti.....	9
15. Altro.....	9
16. Valutazione	9

Allegati

• Il verbale di primo sopralluogo	11
• Allegato n. 1 - Visura Ipotecaria	13
• Allegato n. 2 - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio	15
• Allegato n. 3 - Certificato di morte del sig. Larosa Pasquale	16
• Visura storica catastale foglio 3 particella 402 subalterno 4	17
• Estratto di mappa catastale foglio 3 particella 402	20
• Planimetria catastale foglio 3 particella 402 subalterno 4.....	21
• N° 15 Foto.....	22

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 telefonico, fissate per il giorno 09/03/2023 presso l'immobile ipotecato sito in Via G. Di Vittorio n. 22, del Comune di Giffone (RC).

Sul posto, in tale data, si è presentato il sig. [REDACTED], figlio dell'esecutata, come già riferito nel verbale di 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 Giffone (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° 44/2022.

trascritto: il 07/07/2022 R.G. 11601 R.P. 9453

a favore:

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

contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]



- Relativamente all'unità neg. n. 1 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (Allegato n. 2);

- [REDACTED] (Allegato n. 3):

- Relativamente all'unità neg. n. 1 – per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] (Allegato n. 2);

unità neg. 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni:

- Immobile 1 – Comune di Giffone (R.C.) – Fabbricati - Foglio 3 Particella 402 subalterno 4 – Categoria A/4 Abitazione di tipo popolare – Consistenza 4 vani - Via G. Di Vittorio, 22 - Piano T-1-2;

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 02/01/2023 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.

- A seguito del decesso del sig. [REDACTED] e dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Calabria uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono emerse discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato, non essendo ad oggi ancora presentata nessuna domanda di successione, le quote le quote pignorate devono intendersi pari ad un mezzo del valore del bene.

03. Dati Catastali: Comune di Giffone (RC)

1. Catasto Fabbricati, **Foglio 3 particella 402 sub 4**, via Giuseppe Di Vittorio n. 22, piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 85 mq – Totale escluse aree scoperte 84 mq, Rendita € 88,83, bene intestato a:

[REDACTED]



[REDACTED]
per diritti pari Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- A Macedonio Maria, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Giffone Foglio 3 Particella 402 Subalterno 4 è pervenuta per [REDACTED]

• A [REDACTED] l'immobile era così pervenuto:

- ✓ Per 2/24 alla sol [REDACTED]

- ✓ Per 11/24 ciascuno a [REDACTED]

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

1. Abitazione di tipo popolare sita in Giffone (RC), Via Giuseppe Di Vittorio n.22 piano T-1-2, così censita al N.C.E.U. del medesimo Comune, foglio 3, particella 402, subalterno 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale esclude aree scoperte 84 mq, rendita € 88,83.

In ditta a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà regime di comunione legale dei beni.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**- Ipoteca Giudiziale:**

Iscrizione nn. 14606/2645 del 27/07/2011, Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 21/06/2011 Numero di Repertorio 381 emesso da Tribunale sede Bari. A favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED]. Gravante su Giffone Foglio 3 Particella 402 Subalterno 4, Giffone Foglio 3 Particella 211, Giffone Foglio 5 Particella 533.

- Pignoramento:

Trascrizione nn. 18633/13546 del 24/10/2011, Verbale di Pignoramento Immobili del 17/10/2011 Numero di Repertorio 735/2011 emesso da Tribunale di Palmi. A favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Gravante su Giffone Foglio 3 Particella 402 Subalterno 4, Giffone Foglio 3 Particella 211;

- Pignoramento:

Trascrizione nn. 11601/9453 del 07/07/2022, Verbale di Pignoramento Immobili del 08/06/2022 Numero di Repertorio 902 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi (RC), a favore di [REDACTED]. Gravante su Giffone Foglio 3 Particella 402 Subalterno 4.

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 25/01/2023 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 G. Di Vittorio n. 22, zona residenziale ai margini del centro storico del comune di Giffone, 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 è un fabbricato indipendente di forma rettangolare, realizzato in parte antecedentemente al 1 settembre 1967 e completato successivamente con regolare autorizzazione, si sviluppa su tre piani fuori terra e copertura a tetto con falda singola. Al piano terra si trovano la cucina, il bagno ed una sala da pranzo-ingresso, al piano primo due camere da letto, il piano terzo è un sottotetto non rifinito. L'organismo edilizio è realizzato con struttura mista e copertura a falda singola ricoperta da coppi del tipo tradizionale. 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 ferro e chiusura blindata, le porte interne all'abitazione sono in legno; gli infissi sono in alluminio anodizzato con taglio termico, completi da vetri camera e protette da persiane in alluminio.

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 magnetotermico, inoltre è presente una stufa alimentata a legna. Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono da ritenersi buone.

La **superficie commerciale totale** dell'immobile è pari a circa **85,00 mq.**

08. Confini

Il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via G. Di Vittorio e le particelle 407-1066 e 408.

09. Diritto da vendere

Quota pari ad un mezzo della 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 Giffone, relativa all'immobile identificato al foglio 4 particella 177 sub 2, via G. Di Vittorio n. 22, è conforme allo stato di fatto.

12. Vincoli Urbanistici

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Giffone 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 Giffone, risulta che il fabbricato in esame:

- in parte, è stato realizzato, anteriormente al 1 settembre 1967 e limitatamente a tale parte, negli anni successivi e fino ad oggi non vi sono state apportate variazioni di superficie, di volume o di altro genere, che possano formare oggetto di sanatoria o di condono;

- [REDACTED]

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

[REDACTED]

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 alla normativa vigente.

15. Altro

A seguito del decesso del [REDACTED] (Allegato n. 3), e dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari (Allegato n. 1) non risultando alcuna procedura di successione il diritto sul bene della debitrice pignorata è pari ad un mezzo della piena proprietà, pertanto non risultano iscritti altri comproprietari del bene. 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 simili 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 simili, 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 **550,00**

[REDACTED]

€/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 85 mq

Valore dell'intero: $85 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = € 46.750,00$.

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: $€ 46.750,00 \times 0,95 = € 44.412,50$

Arrotondando in difetto : € 44.400,00

Valore della quota pignorata : $€ 44.400,00 \times 0,5 = € 22.200,00$.

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

Prezzo a base d'asta _____ **€ 22.200,00.**

Gioia Tauro li, 15/07/2023

Il CTU