



TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n. 58/2021.

LOTTO UNICO

Comune di Seminara, Vicolo Stretto n. 5 – abitazione a due piani f.t., della superficie catastale di 60,00 mq, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 20 con la particella 677 (corrispondenza con il catasto terreni: foglio 20, particella 853).

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento	1
03. Dati catastali.....	2
04. Provenienza del bene.....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
06. Descrizione.....	4
07. Diritto da vendere.....	5
08. Stato di possesso.....	5
09. Confini.....	5
10. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
11. Conformità catastale.....	5
12. Valutazione.....	5

Allegati:

-
- n. 4 fotografie;
-

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sul bene pignorato sito in Seminara il giorno 15 gennaio 2022.

02. **Pignoramento**, notificato il 14/09/2021.

trascritto: il 25 ottobre 2021 ai numeri 18105 R.G./15231 R.P.

a favore: Prisma SPV s.r.l., con sede in Conegliano Veneto, per la piena proprietà.

contro: [REDACTED], per la quota di 2/16 per il diritto di proprietà, come bene personale, e per la quota di 7/16 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale; [REDACTED], per





la quota di 7/16 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale.

unità neg.: Catasto Fabbricati di Seminara, foglio 20, part. 677.

Nota: il fabbricato pignorato sorge su un suolo identificato nel Catasto Terreni, per mancato allineamento mappe, con la particella 853.

03. **Dati catastali**

Catasto Fabbricati di Seminara, bene intestato al signor ██████████, per diritti pari a 2/16 della piena proprietà, come bene personale, e per diritti pari a 7/16 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni nonché alla signora ██████████ ██████████, per diritti pari a 7/16 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni,

Foglio 20 **particella 677**, Vicolo Stretto n. 5, piano: T-1, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 68,69.

04. **Provenienza del bene**

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Seminara al foglio 20 con la particella 677.**

Il fabbricato pignorato sorge su un suolo identificato nel Catasto Terreni, per mancato allineamento mappe, con la particella 853.

1) Intestato: dal 09/10/1973, alla signora ██████████, per diritti alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di compravendita rogato in data 09/10/1973 dal notaio Fortunato Marazzita, trascritto il 13/10/1973 ai numeri 14756 R.G./13644 R.P.

2) Intestato: dal 10/08/2000, ai signori ██████████
██████████
██████████
██████████
██████████





[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Titolo: successione di [REDACTED]
denuncia n. 84, volume 479, presentata all'Ufficio del Registro di Palmi il 13/09/2006,
trascritta il 29/10/2007 ai numeri 23653 RG /14824 RP.



Nota: si segnala l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 14/12/2006
ai numeri 26736 RG /16847 RP in favore di [REDACTED].



3) Intestato: dal 19/02/2007, al signor [REDACTED] pari
ad 1/8 della piena proprietà, come bene personale, nonché al signor [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari a 7/16 ciascuno della piena proprietà, in regime di
comunione legale dei beni.



Titolo: atto di compravendita rogato in data 19/02/2007 dal notaio Maria Federico, rep. n.
82981, trascritto il 20/02/2007 ai numeri 4017 R.G./2193 R.P.



05. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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

♦ **Ipoteca volontaria:**



iscritta: in data 20/02/2007 ai numeri 4018 R.G./1346 R.P.



a favore: Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano, per il diritto di proprietà per la quota di
1/1.

contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota





di 9/16, e [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 7/16 di piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Maria Federico, rep. n. 82982 del 19/02/2007.

unità neg.: Catasto Fabbricati di Seminara, foglio 20, part. 677.

• **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 15/10/2018 ai numeri 16954 R.G./1801 R.P.

a favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, per il diritto di proprietà per la quota di 9/16.

contro: [REDACTED], per la quota di 9/16 di piena proprietà.

derivante da: atto amministrativo repertorio 3365/9418 del 10/10/2018.

unità neg.: Catasto Fabbricati di Seminara, foglio 20, part. 677. Altro bene.

• **Ipoteca giudiziale:**

iscritta: in data 02/08/2019 ai numeri 12047 R.G./1075 R.P.

a favore: Banca IFIS S.p.A., con sede in Mestre, per il diritto di proprietà per la quota di 7/16.

contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 7/16 di piena proprietà.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi, rep. n. 500 del 03/08/2017.

unità neg.: Catasto Fabbricati di Seminara, foglio 20, part. 677

06. **Descrizione:** l'unità immobiliare di cui al presente lotto, censita nel Catasto dei Fabbricati di Seminara al foglio 20 con la particella 677, identifica una vecchia abitazione su due livelli, della superficie catastale complessiva di 60,00 mq. L'area su cui sorge il manufatto, a causa del mancato allineamento delle mappe, è identificata nel Catasto Terreni di Seminara al foglio 20 con il mappale 853 che ha una superficie di 70,00 mq. La costruzione, ubicata nel centro storico, al numero 5 di Vicolo Stretto, è stata realizzata in epoca remota con struttura in muratura ordinaria e copertura a falde inclinate ricoperte

con lamiere ondulate (la denuncia di accatastamento risale al 21 settembre 1939). Il giorno fissato per il sopralluogo, a causa dell'assenza degli esecutati, è stato possibile visionare il bene, alla presenza del custode giudiziario, esclusivamente dall'esterno. La facciata dell'immobile, che ha uno sviluppo lineare di circa 5,50 metri, confina con Vicolo Stretto in un tratto con ampiezza media di circa 2,50 metri. Il bene, disabitato da tempo, si presenta in stato di abbandono ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Considerato lo stato dei luoghi il cespite pignorato potrebbe essere appetibile in funzione di una sua eventuale demolizione e ricostruzione.

07. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell'intero

08. **Stato di possesso**: libero per la procedura.

09. **Confini**: il fabbricato pignorato sorge su un suolo identificato nel Catasto Terreni, per mancato allineamento mappe, con la particella 853. La particella 853 confina, nel suo giro, con le particelle 644, 1180, 645 e con Vicolo Stretto.

10. **Conformità urbanistico-edilizia**: l'immobile, realizzato in data anteriore al 1942, può essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico (la denuncia di accatastamento risale al settembre 1939).

11. **Conformità catastale**: scheda catastale non rispondente allo stato dei luoghi; la facciata che si apre su Vicolo Stretto non corrisponde a quella descritta graficamente nella planimetria catastale sia per la posizione ed il numero delle aperture presenti e sia per la presenza di un balcone al primo piano. Si evidenzia che la non rispondenza allo stato dei luoghi era già stata rilevata dai tecnici catastali nella fase di verifica successiva alla presentazione della scheda catastale avvenuta in data 21 settembre 1939.

12. **Valutazione**: l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto

descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

area su cui sorge l'abitazione, superficie catastale 70,00 mq,

Valore dell'intero: $70,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.000,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 10% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 14.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 12.600,00$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 12.600,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato