

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	Sig.ra [REDACTED]
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	25 Ottobre 2007
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	25 Settembre 2007
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Mariadomenica Marchese

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi

RELAZIONE GENERALE

ALLEGATI:

- verbale d'accesso
- rilievo fotografico
- visura catastale attuale
- stralcio foglio di mappa attuale
- copia certificati
- Foglio n. 73, Particella n. 854, Sub 1**
 - progetto di ristrutturazione
 - rilievo per accatastamento
 - accatastamento
 - successione con allegato testamento
- Foglio n. 48, Particella n. 1114**
 - rilievo per accatastamento
 - accatastamento
 - atto di compravendita
- Foglio n. 59, Particella n. 6**
 - atto di compravendita
- Foglio n. 59, Particella n. 542**
 - atto di compravendita

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA SIG.RA [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Domenico Tripodi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria col n° 1606 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Palmi, essendo stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella M. Gigantesco con Ordinanza del 15.01.2005 ed avendo prestato giuramento di rito in pari data, da una prima consultazione della documentazione in suo possesso, ha appurato che la descrizione dei beni pignorati presentava delle incongruenze con lo stato di fatto degli stessi, e precisamente:

- 1) sul bene indicato nell'atto di precetto come *"1/2 del terreno sito in Cittanova località Crocifisso riportato in Catasto al foglio n. 48, particella n. 207 sub B, di Mq 83,00"* insiste un'abitazione "abusiva", di cui non è stata presentata né la pratica edilizia presso gli Uffici competenti, né quella relativa all'accatastamento della stessa;
- 2) l'abitazione ubicata in Via G. Garibaldi, 27/29, presentava delle difformità non riportate né all'Ufficio Tecnico del comune di Cittanova né all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Dopo aver avanzato richiesta al Sig. Giudice, per poter correttamente redigere l'elaborato peritale, della necessaria autorizzazione alla regolarizzazione dei suindicati manufatti edilizi, lo stesso comunicava al sottoscritto C.T. la riunione della Procedura n. 41/03 alla procedura n. 77/02, oltre ad autorizzarlo sia all'accatastamento dei beni sopradescritti che a procedere alla stima di tutti i beni pignorati indicati nelle due procedure riunite.

Quindi, il sottoscritto fissava un primo sopralluogo per il rilievo di tali beni, dandone comunicazione alle parti in data 29.11.2005 a mezzo raccomandata A.R. e convocandole per il giorno 14.12.2005 alle ore 09,00 a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi, 27/29.

In detto sopralluogo, al quale nessuna delle parti era presente, il sottoscritto C.T., dopo aver individuato i beni riportati nella procedura esecutiva, risultante dagli atti di causa, ha potuto verificare che quanto precedentemente affermato, relativamente ai due immobili pignorati, poteva essere pienamente riconfermato.

Ha provveduto, quindi, ad eseguire i rilievi fotografici, rilevare ed annotare tutto quanto possibile ed utile per la redazione della Consulenza Tecnica.

Successivamente alla riunione delle due Procedure Esecutive (N. 41/03 – N. 77/02), si è reso necessario espletare un secondo sopralluogo per cui, il sottoscritto C.T., ha dato comunicazione alle parti per una nuova convocazione, datata 13.12.2006 a mezzo raccomandata A.R. e Fax, per il giorno 29.12.2006 alle ore 09,00, a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi, 27/29 sia per rilevare i beni immobili descritti nella Procedura N. 41/03 che

per definire, ancora più accuratamente, il rilievo degli immobili contenuti nella 77/02, atteso che, durante il primo sopralluogo, il sottoscritto C.T. non ha potuto accedere all'interno degli immobili per cui era necessaria la presenza dei proprietari. Ma, nonostante questa seconda convocazione delle parti, al sopralluogo nessuna di queste ultime era presente e, dunque, il sottoscritto C.T., dopo aver individuato i beni riportati nella procedura esecutiva, risultante dagli atti di causa, ha provveduto ad eseguire i rilievi metrici e fotografici, rilevare ed annotare tutto quanto possibile.

A seguito di quest'ultimo sopralluogo, ha riscontrato, altresì, che sul bene immobile *"terreno sito in Cittanova in località Meloni, riportato in Catasto al Foglio di Mappa n 59, Particella n. 6, Qualità Agrumeto, Classe 2, Consistenza Mq 5.440,00, R. D. € 207,90, R. A. € 61,81"* insiste un capannone adibito ad officina, il quale non risulta nell'intera documentazione precedentemente acquisita durante i vari accertamenti presso gli Uffici competenti, quindi *"abusivo"*.

Nel corso di suddetto sopralluogo, il sottoscritto C.T. incontrava casualmente il Sig. [REDACTED] (figlio di [REDACTED] e [REDACTED], nonché comproprietario dei beni pignorati), il quale, su richiesta verbale dello stesso C.T., si dimostrava disponibile ad essere presente per un eventuale nuovo sopralluogo.

Successivamente, il sottoscritto avanzava richiesta al Sig. Giudice per l'autorizzazione della regolarizzazione catastale del capannone di cui sopra, il quale invitava il Procedente ad esprimersi in merito all'eventuale accatastamento del capannone, ed il C.T.U. alla prosecuzione delle operazioni di stima.

In attesa che il Procedente si esprimesse in merito, il sottoscritto C.T. fissava il terzo sopralluogo dandone comunicazione alle parti in data 04.05.2007 a mezzo raccomandata A.R. e Fax convocandole per il giorno 22.05.2007 alle ore 09,00 a Cittanova in Via G. Garibaldi, 27/29.

Al sopralluogo vi erano presenti la Sig.ra [REDACTED] (figlia di [REDACTED] e [REDACTED] nonché comproprietaria dei beni pignorati), la quale si è dimostrata disponibile ad accompagnarlo all'interno dell'immobile dove ha potuto eseguire i rilievi sia internamente che esternamente, annotando tutto ciò che sarebbe stato utile per la stima di esso. Terminati i rilievi dell'immobile di Via Garibaldi, 27/29, il sottoscritto si è recato, accompagnato dalla Sig.ra [REDACTED] presso l'immobile sito in Trav. Edison, 30, dove ha eseguito i rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile, ed annotato, anche in questa occasione, tutto quanto sarebbe stato utile per il successivo accatastamento.

Terminati i rilievi dei due fabbricati, il sottoscritto C.T., sempre accompagnato dalla Sig.ra [REDACTED] si è recato in località "Meloni", dove sono localizzati due terreni agricoli, oltre ad essere limitrofi sono ambedue incolti; vengono eseguiti, dunque, le operazioni peritali, ovvero i rilievi metrici e fotografici riscontrando che su uno di essi insiste il

capannone "abusivo" del quale il sottoscritto si riservava il rilievo, in quanto si era in attesa che il Procedente si esprimesse in merito all'eventuale accatastamento dello stesso, di cui, a tutt'oggi il sottoscritto non ha avuto alcuna comunicazione in merito.

Terminati i rilievi, il sottoscritto C.T., sempre in presenza della Sig.ra [REDACTED] è recato in C/da Prenura, dove è sito un altro terreno agricolo coltivato a vigneto, per eseguirne i rilievi metrici, nonché quelli fotografici, concludendo, così tutte le operazioni peritali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- 1) Piena proprietà del Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi nn. 27/29, di proprietà [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 73, Particella n. 854, Sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 278,89;
- 2) Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Trav. Edison n. 30, di proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 48, Particella n. 1114, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 125,00 mq, Rendita € 214,33;
- 3) Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 6, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie Mq 5.440,00, Reddito Dominicale € 207,90, Reddito Agrario € 61,81;
- 4) Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 542, Qualità Agrumeto, Classe 1, Superficie Mq 4.590,00, Reddito Dominicale € 205,05, Reddito Agrario € 59,26;
- 5) Quota di proprietà di $\frac{1}{3}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in "C/da Prenura", di proprietà eredi [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 232, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Mq 1.330,00, Reddito Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 5,84.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari sopra descritte sono catastalmente indipendenti e, considerato che, sono autonomamente fruibili, si ritiene utile, ai fini di una più facile commerciabilità, di individuare **5 (cinque) Lotti** distinti e separati.

Rizziconi, **08 ottobre 2007**

// C.T.U.

Arch. Domenico Tripodi

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	[REDACTED]
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	25 Ottobre 2007
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	25 Settembre 2007
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Mariadomenica Marchese

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi

RELAZIONE LOTTO N. 001

ALLEGATI: Foglio n. 73, Particella n. 854, Sub 1

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- progetto di ristrutturazione;
- rilievo per accatastamento
- accatastamento;
- successione con allegato testamento;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 001

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA SIG.RA [REDACTED]
[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi nn. 27/29, di proprietà [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 73, Particella n. 854, Sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 157,00 mq, Rendita € 278,89.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato, nel suo intero, è stato ultimato presumibilmente negli anni '60, esso ricade all'interno del Piano di Recupero del Comune di Cittanova denominata Zona Omogenea A1 "Conservazione".

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]
Attualmente esso è disabitato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:**

➤ Iscrizioni	▪ Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
--------------	--

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale.
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

- L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con Atto di Testamento Pubblico contro [REDACTED]
 - Atto di Testamento Pubblico per Notaio Tito Lustrì di Cittanova del 23.09.1985.
 - Registrato a Palmi n° 10, Volume n. 51 del 02.01.1990 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Palmi in data 20.06.1990, registrata al n. 30, Volume n. 297).
 - Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 12.04.1991 ai n. 5060 del Registro Particolare e n. 5826 del Registro Generale.

• Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- La pratica si può ritenere completa.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

L'immobile è stato realizzato, presumibilmente, in data antecedente al 1960, in quanto rientra nell'area definita "centro storico", nonché inglobato in un tessuto urbano il quale si è consolidato nel tempo. Esso venne costruito in muratura portante a due piani fuori terra con solaio di copertura in legno rifinito con manto in coppi.

Il fabbricato, rispetto alla visura storica dell'immobile, presenta delle variazioni di distribuzione interna, opere che furono eseguite, presumibilmente, intorno agli anni '60, ma che non furono mai riportate né presso l'Ufficio Tecnico – Area Urbanistica - del comune di Cittanova né presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

In seguito alla mia richiesta di accatastamento, autorizzata dal Sig. Giudice G.E., il fabbricato, oggetto di valutazione, dal 22.10.2007 risulta variato al N.C.E.U. nella sua nuova consistenza e rendita.

L'immobile è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] dal 23.09.1985, in seguito a Testamento Pubblico registrato a Palmi il 02/01/1990 al n. 10 Vol. n. 51.

Nel suo intero, l'immobile confina con Via G. Garibaldi, proprietà [REDACTED] o aventi causa, con corte della stessa Ditta, salvo e se altri.

Nel 1996, vi era intenzione, da parte della proprietaria Sig.ra [REDACTED], di ristrutturare l'intero Fabbricato, in quanto risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova una richiesta di rilascio della "Concessione Edilizia", la cui pratica edilizia risulta completa di tutti gli incartamenti previsti dalla legislazione Urbanistica vigente e con il relativo parere favorevole della Commissione Edilizia datato 22/01/1997; lavori che, comunque non furono mai iniziati.

La consistenza dell'immobile è formata come appresso:

➤ Piano Terra	Adibito a Civile Abitazione
➤ Piano Primo	Adibito a Civile Abitazione

• **Caratteristiche strutturali (intero fabbricato)**

➤ Strutture verticali	Muratura ordinaria
➤ Solai	In legno
➤ Balconi	Cemento armato
➤ Copertura	Tetto a falde in legno, con manto di copertura in coppi.
➤ Tamponatura	Muratura ordinaria
➤ Tramezzature	Muratura ordinaria

• **Rifinimenti Piano Terra**

➤ Pareti esterne	Intonaco civile a due strati
➤ Pareti interne	Intonaco civile a due strati tinteggiato di colore bianco
➤ Soffitti	Controsoffitti con perline in legno
➤ Pavimento bagno	In ceramica
➤ Pavimento P.T.	In cotto
➤ Rivestimenti	In ceramica
➤ Infissi esterni	Alcune in legno, alcune in alluminio
➤ Infissi interni	In legno

• **Rifinimenti Piano Primo**

➤ Pareti esterne	Intonaco civile a due strati
➤ Pareti interne	Intonaco civile a due strati tinteggiato di colore bianco
➤ Soffitti	Controsoffitti con perline in legno tinteggiate di colore bianco
➤ Pavimento bagno	In ceramica
➤ Pavimento P.1.	In graniglia
➤ Rivestimenti	In ceramica
➤ Infissi esterni	In legno
➤ Infissi interni	In legno
➤ Balconi	Parapetti in ferro battuto

• **Impianti**

➤ Elettrico	Esistente e funzionante
➤ Citofonico	Esistente e funzionante
➤ Riscaldamento	Inesistente
➤ Boiler (acqua calda)	Esistente
➤ Idrico e Fognante	Esistenti, collegati alle reti cittadine

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile appare ***"in pessimo stato di conservazione"***.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	
PIANO TERRA		
- Zona Giorno	Mq.	83,20 circa
- Corte	Mq.	20,64 circa
PIANO PRIMO		
- Zona Notte	Mq.	83,20 circa
- Balconi	Mq.	4,64 circa

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche di mercato nel settore immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

La tabella sotto riportata evidenzia la superficie commerciale calcolata applicando coefficienti percentuali di abbattimento della superficie lorda utilizzati con riferimento allo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, legittimità urbanistica, ecc.

	SUPERFICIE LORDA		PERCENTUALE ABBATTIMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA				
Zona Giorno	Mq.	83,20	-	83,20
Corte	Mq.	20,64	33,33 %	6,88
PIANO PRIMO				
Zona Notte	Mq.	83,20	-	83,20
Balconi	Mq.	4,64	33,33 %	1,55
TOTALE SUP. COMMERCIALE				174,83

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile è emerso un prezzo medio unitario pari a € 900,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

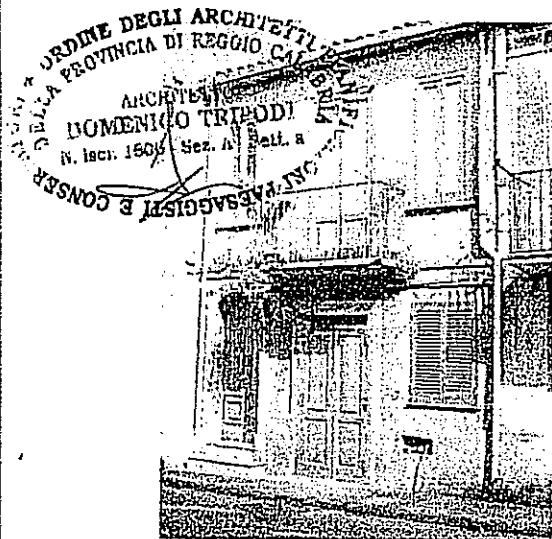
Sulla determinazione del suddetto prezzo ha inciso negativamente il pessimo stato di conservazione. In condizioni di ristrutturazione il fabbricato avrebbe potuto avere un prezzo al mq maggiore di quello sopra descritto, vista la posizione e le caratteristiche del fabbricato.

- Piena proprietà del Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi nn. 27/29, di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 73, Particella n. 854, Sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 157,00 mq, Rendita € 278,89.	
Superficie Mq. 174,83 x € 900,00 = €	157.343,00

Rizziconi, 08 ottobre 2007

// C.T.U.

Arch. Domenico Tripodi



Via G. Garibaldi, 27/29
PROSPETTO PRINCIPALE



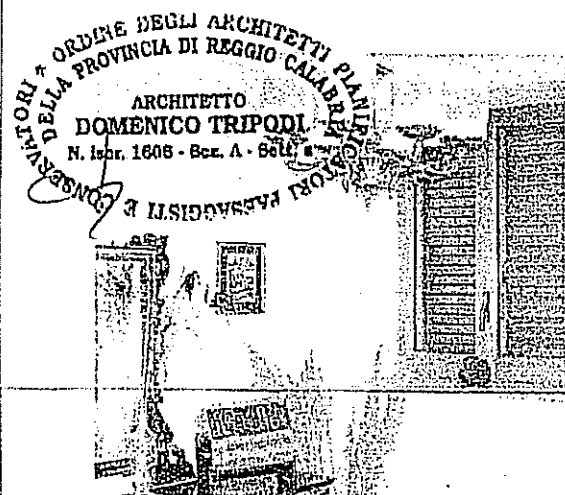
Via G. Garibaldi, 27/29
PROSPETTO SECONDARIO



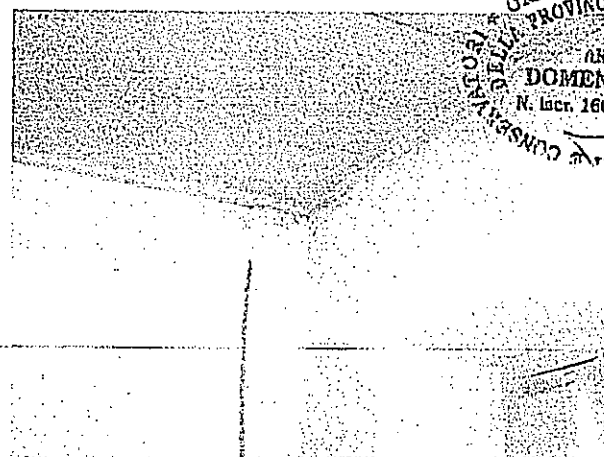
Via G. Garibaldi, 27/29
BAGNO PIANO TERRA



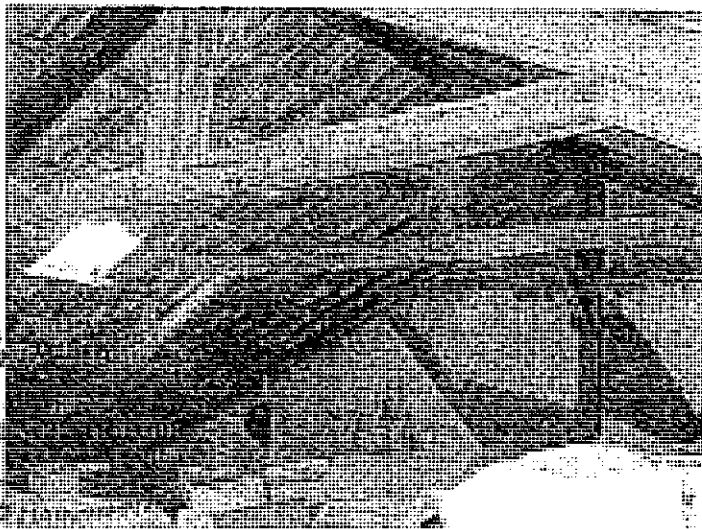
Via G. Garibaldi, 27/29
ZONA GIORNO PIANO TERRA



Via G. Garibaldi, 27/29
ZONA GIORNO PIANO TERRA



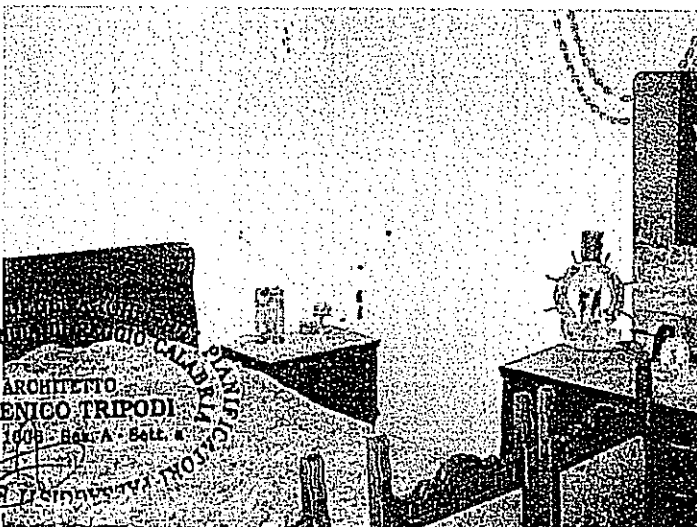
Via G. Garibaldi, 27/29
ZONA GIORNO PIANO TERRA



Via G. Garibaldi, 27/29
PARTICOLARE COPERTURA IN LEGNO



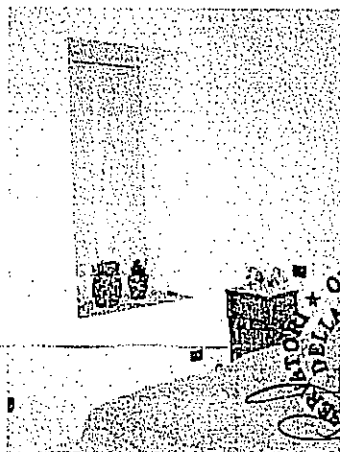
Via G. Garibaldi, 27/29
CAMERA PIANO PRIMO



Via G. Garibaldi, 27/29
CAMERA PIANO PRIMO



Via G. Garibaldi, 27/29
CORRIDOIO PIANO PRIMO



Via G. Garibaldi, 27/29
CAMERA PIANO PRIMO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1606 - Sez. A - Sett. a

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1606 - Sez. A - Sett. a

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1606 - Sez. A - Sett. a

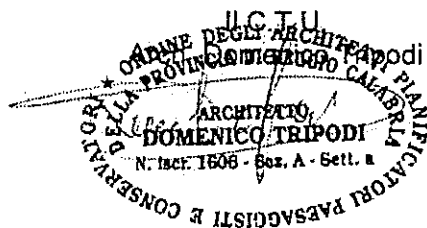
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1606 - Sez. A - Sett. a

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1606 - Sez. A - Sett. a

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni (a cui è riunita la Procedura N. 41/03)	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	14 Ottobre 2009
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	10 Settembre 2009
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Emanuela Ruscio



RELAZIONE GENERALE
(INTEGRAZIONE)

ALLEGATI:

- verbale d'accesso.

Foglio n. 73, Particella n. 854, Sub 1

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- progetto di ristrutturazione;
- rilievo per accatastamento;
- accatastamento;
- successione con allegato testamento;
- copia certificati.

Foglio n. 48, Particella n. 1114

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- rilievo per accatastamento;
- accatastamento;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

Foglio n. 59, Particella n. 6

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

Foglio n. 59, Particella n. 542

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

Foglio n. 58, Particella n. 232

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- copia certificati.

- copia certificati.
- spese e ricevute.

RELAZIONE GENERALE

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA INTESA
S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA SIG.RA [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Domenico Tripodi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria col n° 1606 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Palmi, essendo stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella M. Gigantesco con Ordinanza del 15.01.2005 ed avendo prestato giuramento di rito in pari data, da una prima consultazione della documentazione in suo possesso, ha appurato che la descrizione dei beni pignorati presentava delle incongruenze con lo stato di fatto degli stessi, e precisamente:

- 1) sul bene indicato nell'atto di precetto come *"1/2 del terreno sito in Cittanova località Crocifisso riportato in Catasto al foglio n. 48, particella n. 207 sub B, di Mq 83,00"* insiste un'abitazione "abusiva", di cui non è stata presentata né la pratica edilizia presso gli Uffici competenti, né quella relativa all'accatastamento della stessa;
- 2) l'abitazione ubicata in Via G. Garibaldi, 27/29, presentava delle difformità non riportate né all'Ufficio Tecnico del comune di Cittanova né all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Dopo aver avanzato richiesta al Sig. Giudice, per poter correttamente redigere l'elaborato peritale, della necessaria autorizzazione alla regolarizzazione dei suindicati manufatti edilizi, lo stesso comunicava al sottoscritto C.T. la riunione della Procedura n. 41/03 alla procedura n. 77/02, oltre ad autorizzarlo sia all'accatastamento dei beni sopradescritti che a procedere alla stima di tutti i beni pignorati indicati nelle due procedure riunite.

Quindi, il sottoscritto fissava un primo sopralluogo per il rilievo di tali beni, dandone comunicazione alle parti in data 29.11.2005 a mezzo raccomandata A.R. e convocandole per il giorno 14.12.2005 alle ore 09,00 a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi, 27/29.

In detto sopralluogo, al quale nessuna delle parti era presente, il sottoscritto C.T., dopo aver individuato i beni riportati nella procedura esecutiva, risultante dagli atti di causa, ha potuto verificare che quanto precedentemente affermato, relativamente ai due immobili pignorati, poteva essere pienamente riconfermato.

Ha provveduto, quindi, ad eseguire i rilievi fotografici, rilevare ed annotare tutto quanto possibile ed utile per la redazione della Consulenza Tecnica.

Successivamente alla riunione delle due Procedure Esecutive (N. 41/03 – N. 77/02), si è reso necessario espletare un secondo sopralluogo per cui, il sottoscritto C.T., ha dato comunicazione alle parti per una nuova convocazione, datata 13.12.2006 a mezzo raccomandata A.R. e Fax, per il giorno 29.12.2006 alle ore 09,00, a Cittanova (RC) in Via

Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 – 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

G. Garibaldi, 27/29 sia per rilevare i beni immobili descritti nella Procedura N. 41/03 che per definire, ancora più accuratamente, il rilievo degli immobili contenuti nella 77/02, atteso che, durante il primo sopralluogo, il sottoscritto C.T. non ha potuto accedere all'interno degli immobili per cui era necessaria la presenza dei proprietari. Ma, nonostante questa seconda convocazione delle parti, al sopralluogo nessuna di queste ultime era presente e, dunque, il sottoscritto C.T., dopo aver individuato i beni riportati nella procedura esecutiva, risultante dagli atti di causa, ha provveduto ad eseguire i rilievi metrici e fotografici, rilevare ed annotare tutto quanto possibile.

A seguito di quest'ultimo sopralluogo, ha riscontrato, altresì, che sul bene immobile *"terreno sito in Cittanova in località Meloni, riportato in Catasto al Foglio di Mappa n 59, Particella n. 6, Qualità Agrumeto, Classe 2, Consistenza Mq 5.440,00, R. D. € 207,90, R. A. € 61,81"* insiste un capannone adibito ad officina, il quale non risulta nell'intera documentazione precedentemente acquisita durante i vari accertamenti presso gli Uffici competenti, quindi *"abusivo"*.

Nel corso di suddetto sopralluogo, il sottoscritto C.T. incontrava casualmente il Sig. [REDACTED] (figlio di [REDACTED] nonché comproprietario dei beni pignorati), il quale, su richiesta verbale dello stesso C.T., si dimostrava disponibile ad essere presente per un eventuale nuovo sopralluogo.

Successivamente, il sottoscritto avanzava richiesta al Sig. Giudice per l'autorizzazione della regolarizzazione catastale del capannone di cui sopra, il quale invitava il Procedente ad esprimersi in merito all'eventuale accatastamento del capannone, ed il C.T.U. alla prosecuzione delle operazioni di stima.

In attesa che il Procedente si esprimesse in merito, il sottoscritto C.T. fissava il terzo sopralluogo dandone comunicazione alle parti in data 04.05.2007 a mezzo raccomandata A.R. e Fax convocandole per il giorno 22.05.2007 alle ore 09,00 a Cittanova in Via G. Garibaldi, 27/29.

Al sopralluogo vi erano presenti la Sig.ra [REDACTED] (figlia di [REDACTED] e [REDACTED] nonché comproprietaria dei beni pignorati), la quale si è dimostrata disponibile ad accompagnarlo all'interno dell'immobile dove ha potuto eseguire i rilievi sia internamente che esternamente, annotando tutto ciò che sarebbe stato utile per la stima di esso. Terminati i rilievi dell'immobile di Via Garibaldi, 27/29, il sottoscritto si è recato, accompagnato dalla Sig.ra [REDACTED] presso l'immobile sito in Trav. Edison, 30, dove ha eseguito i rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile, ed annotato, anche in questa occasione, tutto quanto sarebbe stato utile per il successivo accatastamento.

Terminati i rilievi dei due fabbricati, il sottoscritto C.T., sempre accompagnato dalla [REDACTED] si è recato in località "Meloni", dove sono localizzati due terreni agricoli,

Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 - 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

oltre ad essere limitrofi sono ambedue incolti; vengono eseguiti, dunque, le operazioni peritali, ovvero i rilievi metrici e fotografici riscontrando che su uno di essi insiste il capannone "abusivo" del quale il sottoscritto si riservava il rilievo, in quanto si era in attesa che il Procedente si esprimesse in merito all'eventuale accatastamento dello stesso, di cui, a tutt'oggi il sottoscritto non ha avuto alcuna comunicazione in merito. Terminati i rilievi, il sottoscritto C.T., sempre in presenza della [REDACTED] si è recato in C/da Prenura, dove è sito un altro terreno agricolo coltivato a vigneto, per eseguirne i rilievi metrici, nonché quelli fotografici, concludendo, così tutte le operazioni peritali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- 1) Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi nn. 27/29, di proprietà [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 73, Particella n. 854, Sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 278,89;

quota parte pignorata nella Procedura N. 77/02:	
1/2	[REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio.
quota parte pignorata nella Procedura N. 41/03:	
	piena proprietà a [REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio.

- 2) Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Trav. Edison n. 30, di proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 48, Particella n. 1114, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 125,00 mq, Rendita € 214,33;

quota parte pignorata nella Procedura N. 77/02:	
1/2	[REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio.
quote parti pignorate nella Procedura N. 41/03:	
1/2	[REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio;
1/6	[REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	[REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	[REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	[REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	[REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota.

- 3) Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59,

Particella n. 6, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie Mq 5.440,00, Reddito Dominicale € 207,90, Reddito Agrario € 61,81;

quote parti pignorate nella Procedura N. 41/03:

1/2 [redacted] qualità di fideiussore in proprio;
1/6 [redacted] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] in erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] qualità di erede legittimo pro quota.

- 4) Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [redacted]
[redacted]
[redacted] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59,
Particella n. 542, Qualità Agrumeto, Classe 1, Superficie Mq 4.590,00, Reddito Dominicale € 205,05, Reddito Agrario € 59,26;

quote parti pignorate nella Procedura N. 41/03:

1/2 [redacted] in qualità di fideiussore in proprio;
1/6 [redacted] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 [redacted] qualità di erede legittimo pro quota.

- 5) Terreno sito a Cittanova (RC) in "C/da Prenura", di proprietà eredi [redacted]
[redacted]
[redacted] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 58,
Particella n. 232, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Mq 1.330,00, Reddito Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 5,84.

quote parti pignorate nella Procedura N. 41/03:

1/3 [redacted] ità di erede legittimo pro quota;
1/6 [redacted] a in qualità di erede legittimo pro quota;
1/6 [redacted] ità di erede legittimo pro quota;
1/6 [redacted] di erede legittimo pro quota;
1/6 [redacted] alità di erede legittimo pro quota.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari sopra descritte sono catastalmente indipendenti e, considerato che, sono autonomamente fruibili, si ritiene utile, ai fini di una più facile commerciabilità, di individuare **5 (cinque) Lotti** distinti e separati.

Rizziconi, li 26 Agosto 2009

Il C.T.U.

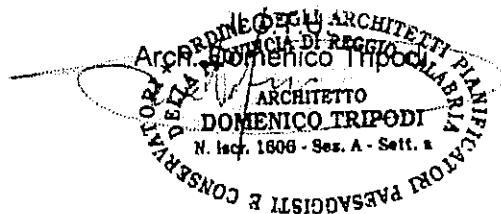
Arch. Domenico Tripodi



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni (a cui è riunita la Procedura N. 41/03)	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	Sig.ra [REDACTED]
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	14 Ottobre 2009
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	10 Settembre 2009
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Emanuela Ruscio



RELAZIONE LOTTO N. 001

(INTEGRAZIONE)

ALLEGATI: Foglio n. 73, Particella n. 854, Sub 1

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- progetto di ristrutturazione;
- rilievo per accatastamento;
- accatastamento;
- successione con allegato testamento;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 001

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA SIG.RA [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi nn. 27/29, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 73, Particella n. 854, Sub 1,
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 157,00 mq, Rendita €
278,89.

quota parte pignorata nella Procedura N. 77/02:	
1/2 a [REDACTED]	in qualità di fideiussore in proprio.
quota parte pignorata nella Procedura N. 41/03:	
piena proprietà a [REDACTED]	in qualità di fideiussore in proprio.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato, nel suo intero, è stato ultimato presumibilmente negli anni '60, esso ricade
all'interno del Piano di Recupero del Comune di Cittanova denominata Zona Omogenea
A1 "Conservazione".

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]
Attualmente esso è disabitato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro
--------------	--

Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 - 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

	Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale.
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

- L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con Atto di Testamento Pubblico contro [REDACTED]
 - Atto di Testamento Pubblico per Notaio Tito Lustri di Cittanova del 23.09.1985.
 - Registrato a Palmi n° 10, Volume n. 51 del 02.01.1990 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Palmi in data 20.06.1990, registrata al n. 30, Volume n. 297).
 - Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 12.04.1991 ai n. 5060 del Registro Particolare e n. 5826 del Registro Generale.

• Precedenti proprietari:

➤ [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- La pratica si può ritenere completa.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

L'immobile è stato realizzato, presumibilmente, in data antecedente al 1960, in quanto rientra nell'area definita "centro storico", nonchè inglobato in un tessuto urbano il quale si è consolidato nel tempo. Esso venne costruito in muratura portante a due piani fuori terra con solaio di copertura in legno rifinito con manto in coppi.

Il fabbricato, rispetto alla visura storica dell'immobile, presenta delle variazioni di distribuzione interna, opere che furono eseguite, presumibilmente, intorno agli anni '60, ma che non furono mai riportate né presso l'Ufficio Tecnico – Area Urbanistica - del comune di Cittanova né presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

In seguito alla mia richiesta di accatastamento, autorizzata dal Sig. Giudice G.E., il fabbricato, oggetto di valutazione, dal 22.10.2007 risulta variato al N.C.E.U. nella sua nuova consistenza e rendita.

L'immobile è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in seguito a Testamento Pubblico registrato a Palmi il 02/01/1990 al n. 10 Vol. n. 51.

Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 – 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

Nel suo intero, l'immobile confina con Via G. Garibaldi, proprietà [REDACTED] aventi causa, con corte della stessa Ditta, salvo e se altri.

Nel 1996, vi era intenzione, da parte della proprietaria Sig.ra [REDACTED] di ristrutturare l'intero Fabbricato, in quanto risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova una richiesta di rilascio della "Concessione Edilizia", la cui pratica edilizia risulta completa di tutti gli incartamenti previsti dalla legislazione Urbanistica vigente e con il relativo parere favorevole della Commissione Edilizia datato 22/01/1997; lavori che, comunque non furono mai iniziati.

La consistenza dell'immobile è formata come appresso:

➤ Piano Terra	Adibito a Civile Abitazione
➤ Piano Primo	Adibito a Civile Abitazione

• **Caratteristiche strutturali (intero fabbricato)**

➤ Strutture verticali	Muratura ordinaria
➤ Solai	In legno
➤ Balconi	Cemento armato
➤ Copertura	Tetto a falde in legno, con manto di copertura in coppi.
➤ Tamponatura	Muratura ordinaria
➤ Tramezzature	Muratura ordinaria

• **Rifinimenti Piano Terra**

➤ Pareti esterne	Intonaco civile a due strati
➤ Pareti interne	Intonaco civile a due strati tinteggiato di colore bianco
➤ Soffitti	Controsoffitti con perline in legno
➤ Pavimento bagno	In ceramica
➤ Pavimento P.T.	In cotto
➤ Rivestimenti	In ceramica
➤ Infissi esterni	Alcune in legno, alcune in alluminio
➤ Infissi interni	In legno

• **Rifinimenti Piano Primo**

➤ Pareti esterne	Intonaco civile a due strati
➤ Pareti interne	Intonaco civile a due strati tinteggiato di colore bianco
➤ Soffitti	Controsoffitti con perline in legno tinteggiate di colore bianco
➤ Pavimento bagno	In ceramica
➤ Pavimento P.1.	In graniglia
➤ Rivestimenti	In ceramica
➤ Infissi esterni	In legno
➤ Infissi interni	In legno
➤ Balconi	Parapetti in ferro battuto

• **Impianti**

➤ Elettrico	Esistente e funzionante
➤ Citofonico	Esistente e funzionante
➤ Riscaldamento	Inesistente
➤ Boiler (acqua calda)	Esistente
➤ Idrico e Fognante	Esistenti, collegati alle reti cittadine

Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 - 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile appare **"in pessimo stato di conservazione"**.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	
PIANO TERRA		
- Zona Giorno	Mq.	83,20 circa
- Corte	Mq.	20,64 circa
PIANO PRIMO		
- Zona Notte	Mq.	83,20 circa
- Balconi	Mq.	4,64 circa

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche di mercato nel settore immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

La tabella sotto riportata evidenzia la superficie commerciale calcolata applicando coefficienti percentuali di abbattimento della superficie lorda utilizzati con riferimento allo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, legittimità urbanistica, ecc..

	SUPERFICIE LORDA		PERCENTUALE ABBATTIMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA				
Zona Giorno	Mq.	83,20	-	83,20
Corte	Mq.	20,64	33,33 %	6,88
PIANO PRIMO				
Zona Notte	Mq.	83,20	-	83,20
Balconi	Mq.	4,64	33,33 %	1,55
TOTALE SUP. COMMERCIALE				Mq 174,83

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile è emerso un prezzo medio unitario pari a € 900,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

Sulla determinazione del suddetto prezzo ha inciso negativamente il pessimo stato di conservazione. In condizioni di ristrutturazione il fabbricato avrebbe potuto avere un

Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 - 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

prezzo al mq maggiore di quello sopra descritto, vista la posizione e le caratteristiche del fabbricato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Via G. Garibaldi nn. 27/29, di proprietà [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 73, Particella n. 854, Sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 157,00 mq, Rendita € 278,89.

VALORE VENALE COMPLESSIVO = Mq. 174,83 x € 900,00 = € 157.343,00

VALORE QUOTA PARTE PIGNORATA NELLA PROCEDURA N. 77/02	
[REDACTED]	€ 78.671,50

VALORE INTERO FABBRICATO PIGNORATO NELLA PROCEDURA N. 41/03	
[REDACTED]	€ 157.343,00

Rizziconi, li 26 Agosto 2009

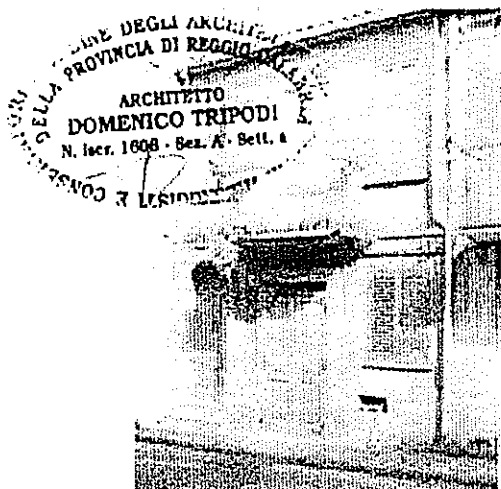
Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Arch. Tripodi Domenico

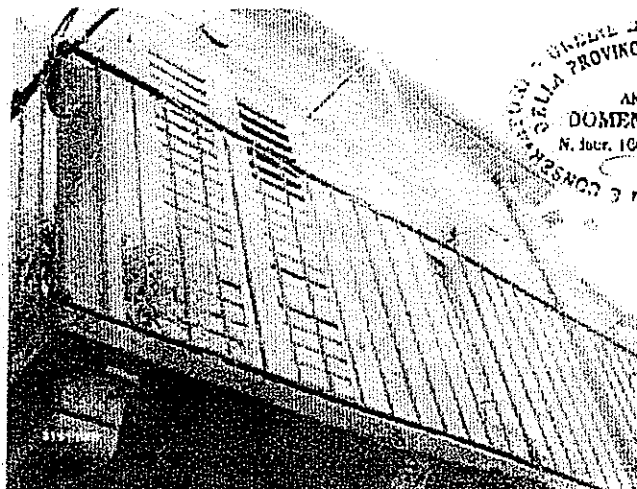
C/da S. Giovanni, 6 - 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

Rilievo Fotografico



Via G. Garibaldi, 27/29
PROSPETTO PRINCIPALE



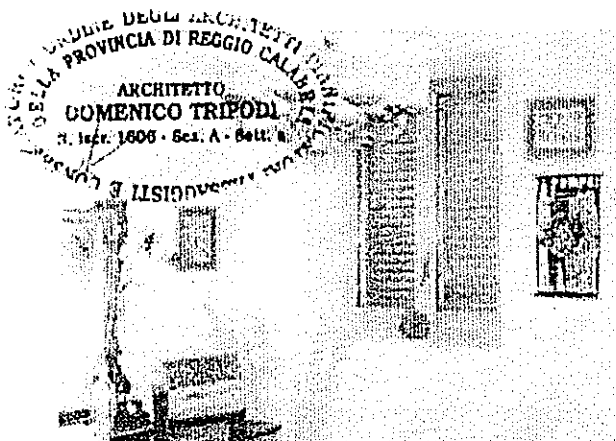
Via G. Garibaldi, 27/29
PROSPETTO SECONDARIO



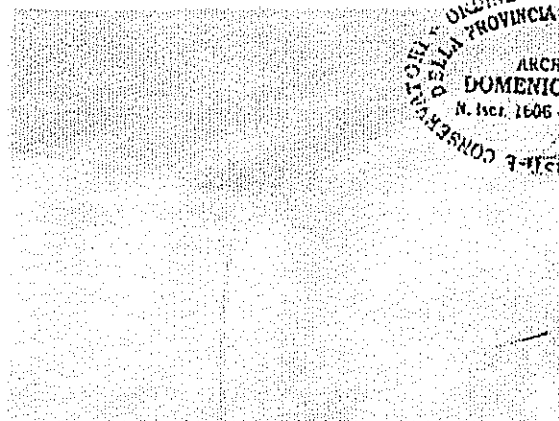
Via G. Garibaldi, 27/29
BAGNO PIANO TERRA



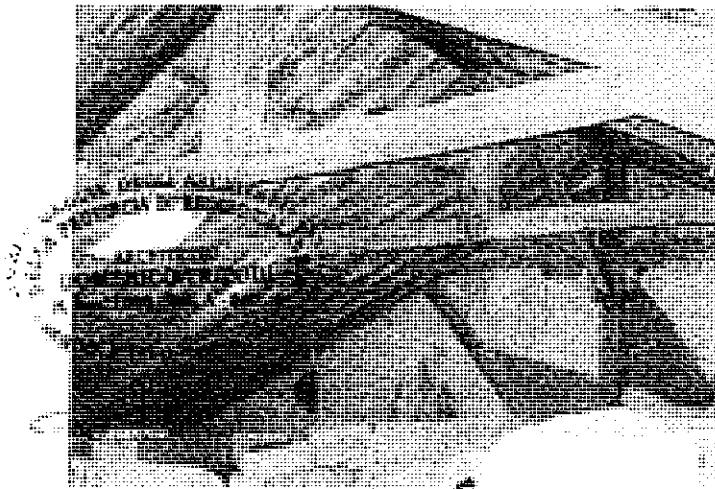
Via G. Garibaldi, 27/29
ZONA GIORNO PIANO TERRA



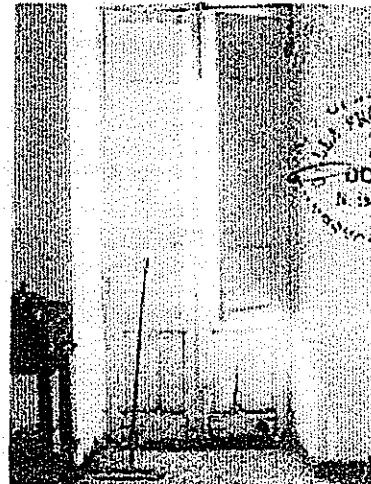
Via G. Garibaldi, 27/29
ZONA GIORNO PIANO TERRA



Via G. Garibaldi, 27/29
ZONA GIORNO PIANO TERRA



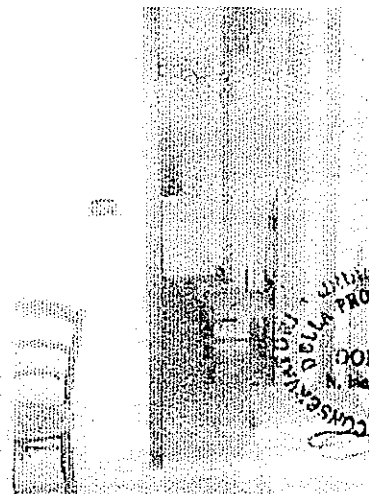
Via G. Garibaldi, 27/29
PARTICOLARE COPERTURA IN LEGNO



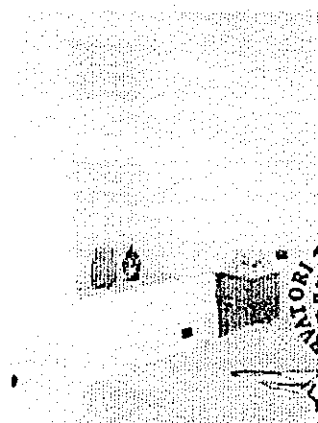
Via G. Garibaldi, 27/29
CAMERA PIANO PRIMO



Via G. Garibaldi, 27/29
CAMERA PIANO PRIMO



Via G. Garibaldi, 27/29
CORRIDOIO PIANO PRIMO



Via G. Garibaldi, 27/29
CAMERA PIANO PRIMO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CAL.
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Inc. 1000 - Sez. A - Sett. 1

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALAB.
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Inc. 1000 - Sez. A - Sett. 1

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Inc. 1000 - Sez. A - Sett. 1

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni (a cui è riunita la Procedura N. 41/03)	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	Sig.ra [REDACTED]
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	14 Ottobre 2009
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	10 Settembre 2009
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Emanuela Ruscio



RELAZIONE LOTTO N. 002

(INTEGRAZIONE)

ALLEGATI: Foglio n. 48, Particella n. 1114

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- rilievo per accatastamento;
- accatastamento;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 002

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA SIG.RA [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Trav. Edison n. 30, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 48, Particella n. 1114,
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 125,00 mq, Rendita €
214,33.

quota parte pignorata nella Procedura N. 77/02:
1/2 a [REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio.
quote parti pignorate nella Procedura N. 41/03:
1/2 a [REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio;
1/6 a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12 a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato fu realizzato, presumibilmente, negli anni '80 ed in assenza di Concessione Edilizia.

L'organismo edilizio, adibito a civile abitazione, presenta una struttura portante in muratura ordinaria, con solai in latero-cemento, copertura a falde, avente, quest'ultima, una struttura portante in ferro (capriate) e manto di copertura in lastre ondulate di Eternit. Le due facciate dell'immobile si presentano, dal punto di vista delle rifiniture, incomplete; nello specifico, esse sono intonacate al rustico e la pavimentazione dei balconi e della veranda è assente.

L'edificio si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra è adibito in parte a zona giorno ed in parte a zona notte, ed il piano primo esclusivamente a zona giorno.

In particolare, il piano terra è costituito da soggiorno, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno ed una piccola corte; il piano superiore è composto da soggiorno, cucina, ampia veranda e doppio balcone.

In seguito alla mia richiesta di accatastamento, autorizzata dal Sig. Giudice G.E., il fabbricato, oggetto di valutazione, dal 23.10.2007 risulta variato al N.C.E.U. nella sua nuova consistenza e rendita.

L'immobile confina a Nord con proprietà [redacted] aventi causa, ad Est con proprietà [redacted] aventi causa, a Sud con Trav. Edison, ad Ovest con proprietà [redacted] aventi causa, salvo e se altri.

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità della Sig.ra [redacted] in quanto il Sig. [redacted] comproprietario con la Sig.ra [redacted] deceduto il 04/04/1997; attualmente il fabbricato è abitato dalla Sig.ra [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Il fabbricato non presenta difformità urbanistico-edilizie poiché esso rientra nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cittanova, ma risulta abusivo in quanto non vi è stata presentata alcuna domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria.
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

- L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [redacted] al Sig. [redacted] con Atto di Compravendita contr. [redacted]
 - Atto di Compravendita per Notaio Tito Lustrì di Cittanova del 17.01.1966.
 - Registrato a Taurianova il 26.01.1966 al n. 67 Volume n. 78.
 - Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.02.1966 al n. 1797 del Registro d'Ordine e al n. 1695 del Registro di Formalità.

• Precedenti proprietari:

- [redacted]

PRATICHE EDILIZIE

- Il fabbricato non presenta difformità urbanistico-edilizie poiché esso rientra nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cittanova, ma risulta abusivo in quanto non vi è stata presentata alcuna domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria. Quindi la pratica si può ritenere incompleta.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato, nel suo intero, è stato ultimato presumibilmente negli anni '80, esso ricade in Zona Omogenea B del P.R.G. del Comune di Cittanova.

La consistenza dell'immobile è formata come appresso:

➤ Piano Terra	<i>Adibito a Civile Abitazione</i>
➤ Piano Primo	<i>Adibito a Civile Abitazione</i>

• Caratteristiche strutturali (intero fabbricato)

➤ Strutture verticali	<i>Muratura portante</i>
➤ Solai	<i>In laterocemento</i>
➤ Balconi	<i>Cemento armato</i>
➤ Copertura	<i>Tetto a falde in ferro, con manto di copertura in lastre ondulate di eternit.</i>
➤ Tamponatura	<i>Muratura portante</i>
➤ Tramezzature	<i>Muratura portante</i>

• Rifinimenti Piano Terra

➤ Pareti esterne	<i>Intonaco rustico a due strati</i>
➤ Pareti interne	<i>Intonaco civile a tre strati tinteggiato con pittura idrorepellente</i>
➤ Soffitti	<i>Intonaco civile a tre strati tinteggiato con pittura idrorepellente</i>
➤ Pavimento bagno	<i>In ceramica</i>
➤ Pavimento P.T.	<i>In marmo</i>
➤ Rivestimenti	<i>In ceramica</i>
➤ Infissi esterni	<i>In legno con persiane in legno</i>
➤ Infissi interni	<i>In legno</i>

• **Rifinimenti Piano Primo**

➤ Pareti esterne	<i>Intonaco rustico a due strati</i>
➤ Pareti interne	<i>Intonaco civile a tre strati tinteggiato con pittura idrorepellente</i>
➤ Soffitti	<i>Controsoffittati con perline in legno tinteggiate di colore bianco</i>
➤ Pavimento P.1.	<i>In marmo</i>
➤ Rivestimenti	<i>In ceramica</i>
➤ Infissi esterni	<i>In legno con persiane in legno</i>
➤ Infissi interni	<i>In legno</i>
➤ Balconi	<i>Parapetti in ferro senza pavimentazione</i>
➤ Veranda	<i>Senza pavimentazione</i>

• **Impianti**

➤ Elettrico	<i>Esistente e funzionante</i>
➤ Citofonico	<i>Esistente e funzionante</i>
➤ Riscaldamento	<i>Inesistente</i>
➤ Boiler (acqua calda)	<i>Esistente e funzionante</i>
➤ Idrico e Fognante	<i>Esistenti, collegati alle reti cittadine</i>

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è **"buono"**.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	
PIANO TERRA		
- Piano Terra	Mq.	80,18 circa
- Corte	Mq.	44,88 circa
PIANO PRIMO		
- Piano Primo	Mq.	37,83 circa
- Veranda	Mq.	42,34 circa
- Balconi	Mq.	10,08 circa

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche di mercato nel settore immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

La tabella sotto riportata evidenzia la superficie commerciale calcolata applicando coefficienti percentuali di abbattimento della superficie lorda utilizzati con riferimento allo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, legittimità urbanistica, ecc.

	SUPERFICIE LORDA		PERCENTUALE ABBATTIMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA				
Piano Terra	Mq.	80,18	-	80,18
Corte	Mq.	44,88	33,33 %	14,96
PIANO PRIMO				
Piano Primo	Mq.	37,83	-	37,83
Veranda	Mq.	42,34	50,00%	21,17
Balconi	Mq.	10,08	33,33 %	3,36
TOTALE SUP. COMMERCIALE				Mq 157,50

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile è emerso un prezzo medio unitario pari a € 750,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

Sulla determinazione del suddetto prezzo hanno inciso negativamente la mancanza di rifiniture esterne. In condizioni normali il fabbricato avrebbe potuto avere un prezzo al mq maggiore di quello sopra descritto, vista la posizione e le caratteristiche del fabbricato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

Fabbricato sito a Cittanova (RC) in Trav. Edison n. 30, di proprietà [REDACTED] ed eredi [REDACTED]
[REDACTED] ntificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 48, Particella n. 1114, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 125,00 mq, Rendita € 214,33.
VALORE VENALE COMPLESSIVO = Mq. 157,50 x € 750,00 = € 118.125,00

VALORE QUOTA PIGNORATA NELLA PROCEDURA N. 77/02	
[REDACTED] (1/2)	€ 59.062,50

VALORE QUOTE PIGNORATE NELLA PROCEDURA N. 41/03	
[REDACTED] (2/3)	€ 78.753,92
[REDACTED] (1/12)	€ 9.842,77
[REDACTED] (1/12)	€ 9.842,77
[REDACTED] (2)	€ 9.842,77
[REDACTED] (1/12)	€ 9.842,77

Rizziconi, li 26 Agosto 2009



Arch. Tripodi Domenico

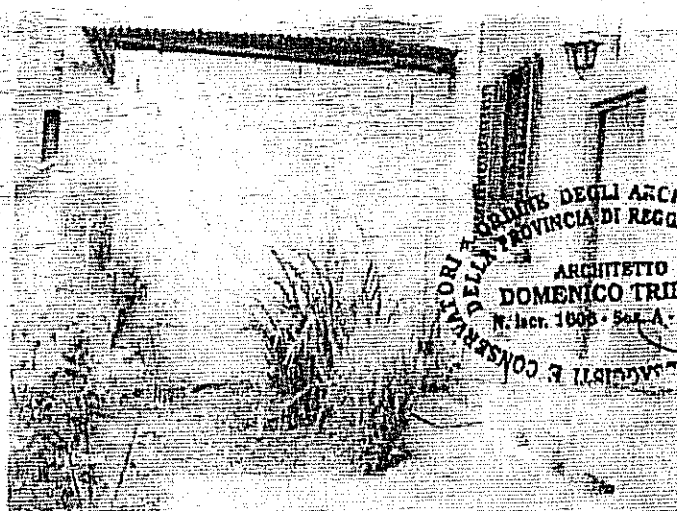
C/da S. Giovanni, 6 – 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

Fav. Edison 50
PROSPETTO PRINCIPALE



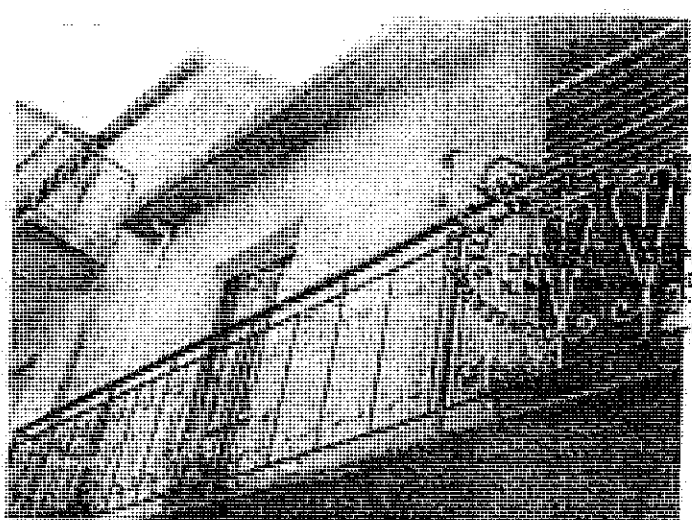
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

Fav. Edison 30
PROSPETTO SECONDARIO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

Fav. Edison 30
PROSPETTO SECONDARIO



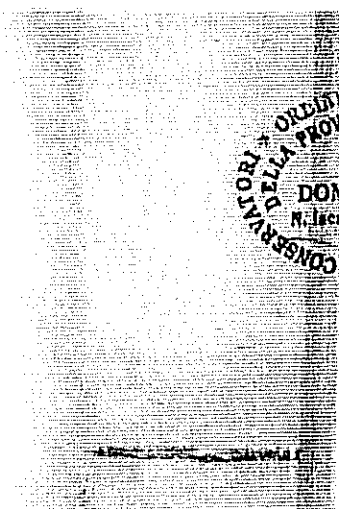
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

Fav. Edison 30
PROSPETTO SECONDARIO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

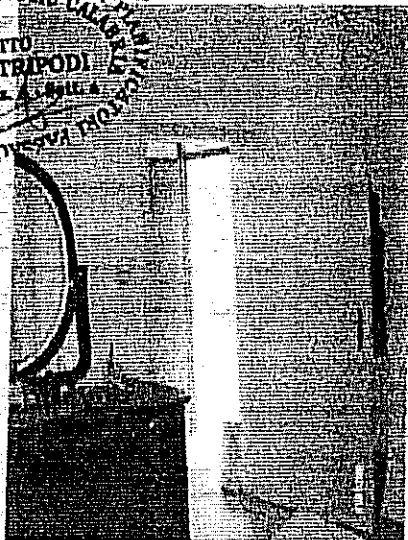
Fav. Edison 30
CORRIDORO CON SCALA PIANO TERRA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

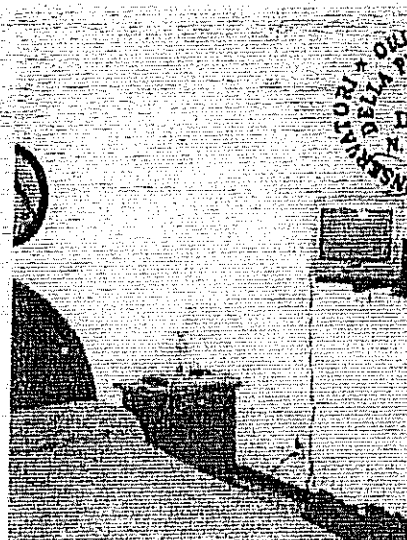
Fav. Edison 30
CAMERETTA PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1006 - Sez. A - Sett. a



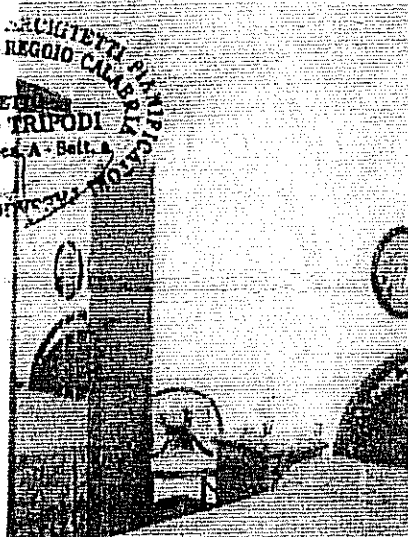
Tray Edison 30
CAMERA PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1006 - Sez. A - Sett. a



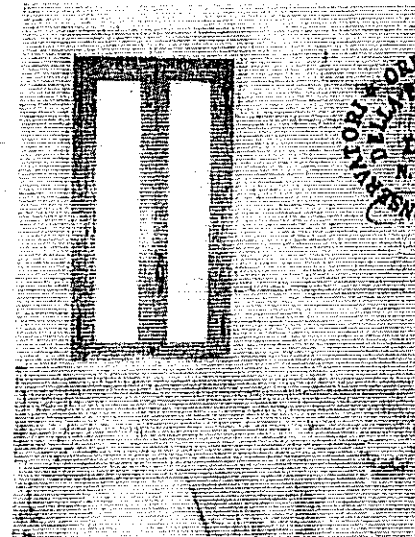
Tray Edison 30
CAMERA PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1006 - Sez. A - Sett. a



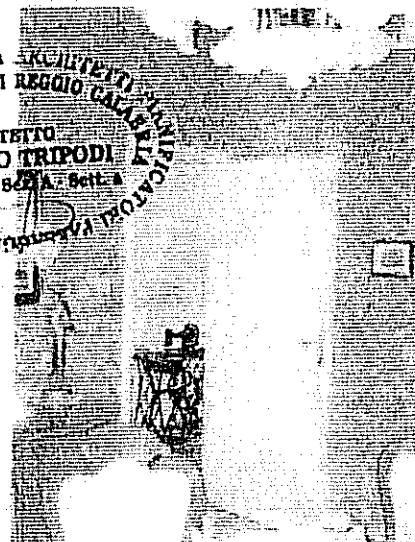
Tray Edison 30
CAMERA PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1006 - Sez. A - Sett. a



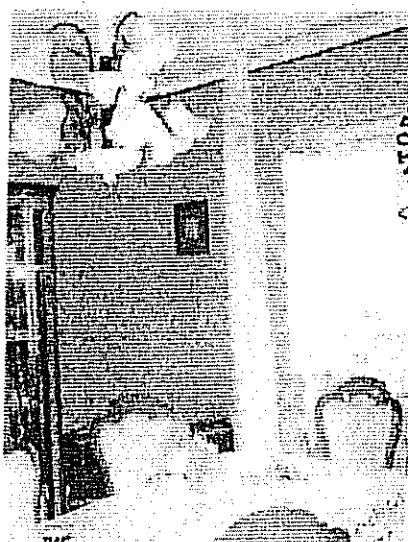
Tray Edison 30
BAGNO PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1006 - Sez. A - Sett. a



Tray Edison 30
SOLIGIORNO PRANZO PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1006 - Sez. A - Sett. a



Tray Edison 30
SOLIGIORNO PRANZO PIANO TERRA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

1



Tras. Edison 30
PARTICO ART. CENT. R. A. PIANO PRIMO

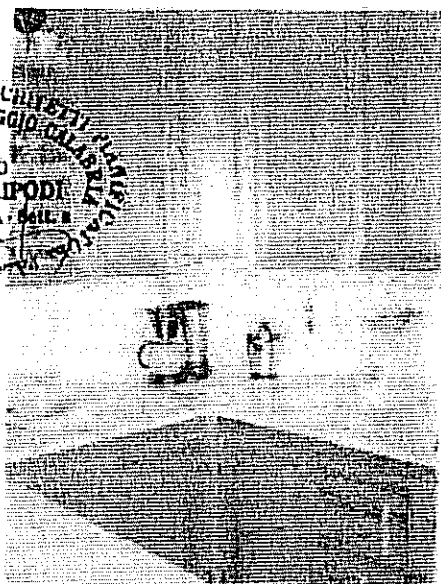
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

2



Tras. Edison 50
CUCINA PIANO PRIMO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a



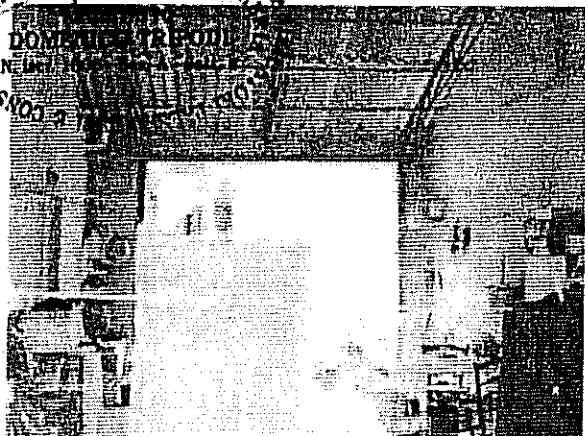
Tras. Edison 30
CUCINA PIANO PRIMO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a



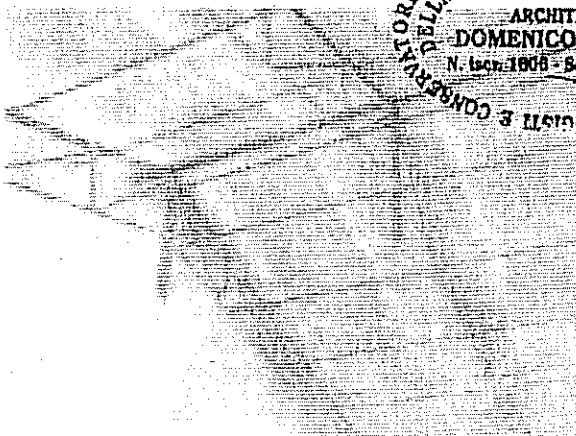
Tras. Edison 30
SOGGIORNO PIANO PRIMO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a



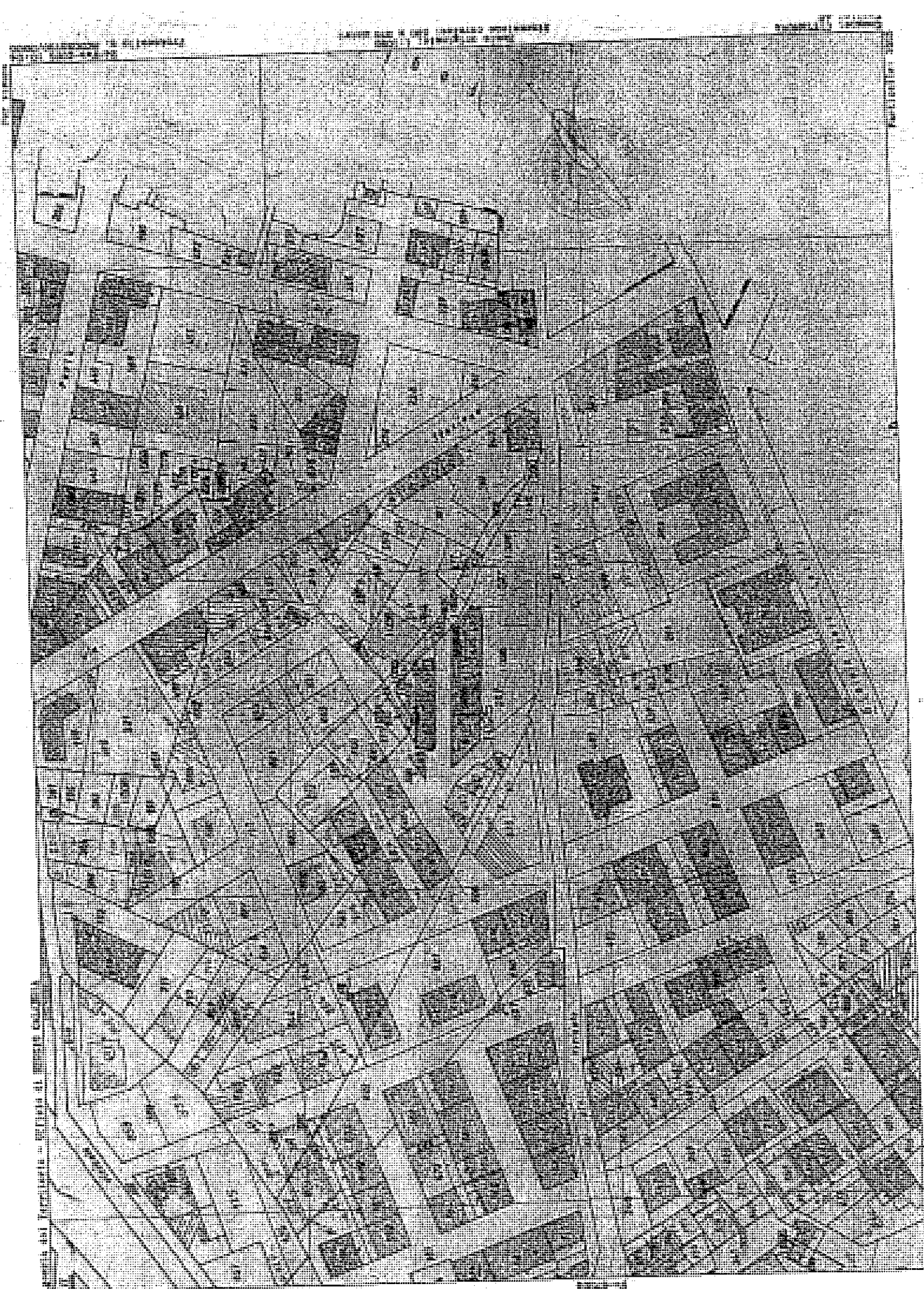
Tras. Edison 30
VIRANDA PIANO PRIMO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Sett. a

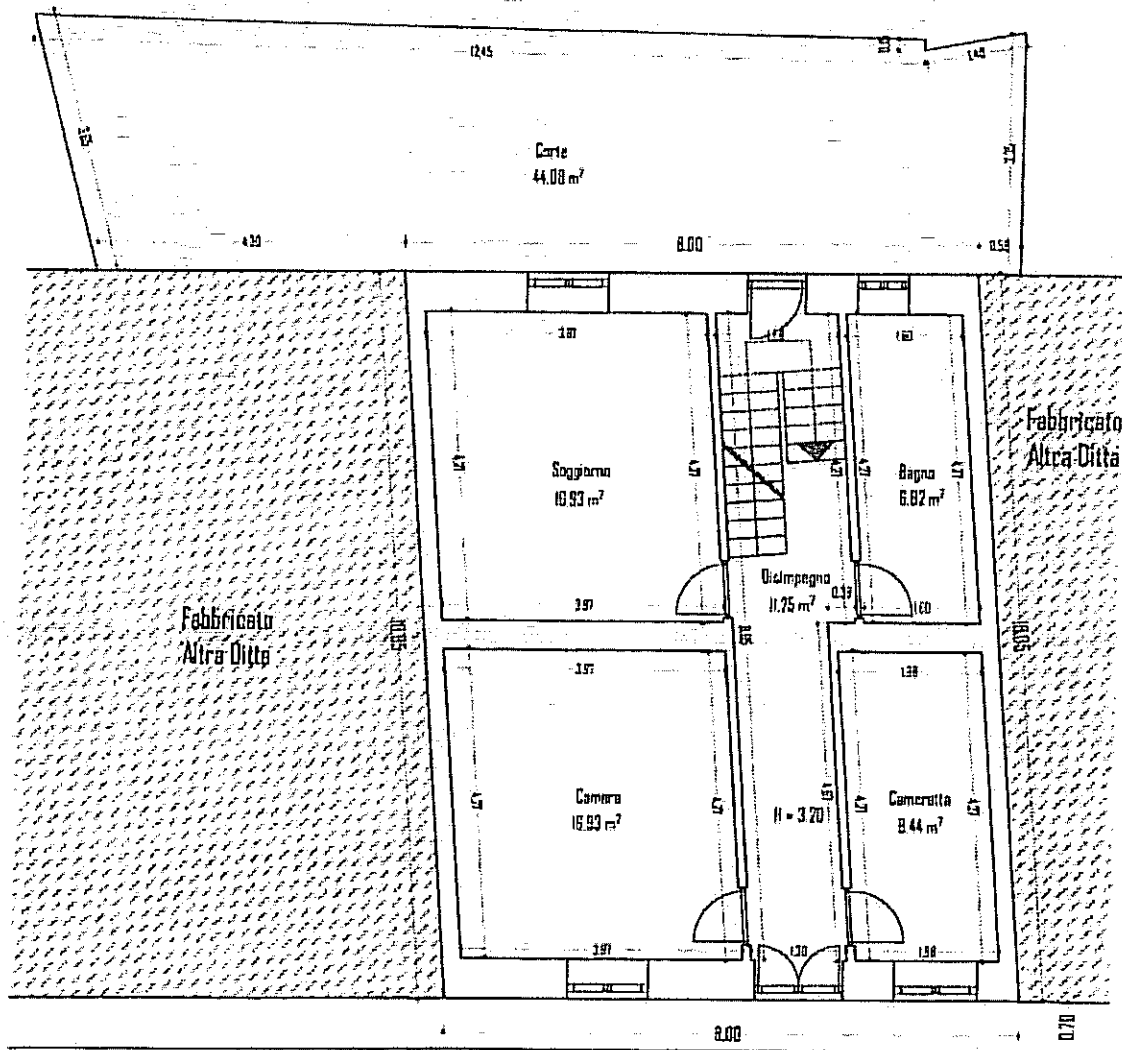


Tras. Edison 30
PARTICO ART. CENT. R. A.

Stralcio Foglio di Mappa Attuale



Rilievo per Accatastamento

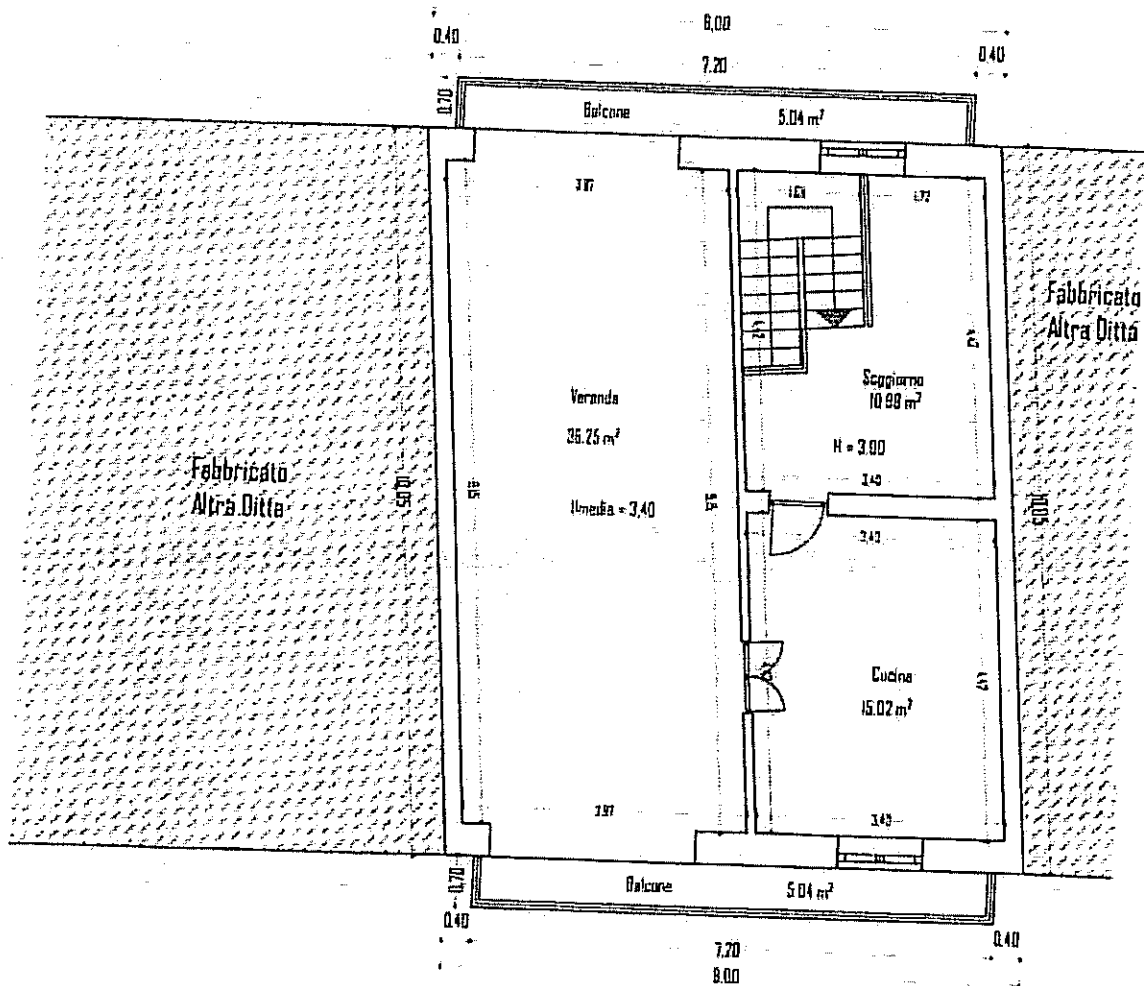


Via T. Edison

Pianta Piano Terra
Rapp. 1:100



ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
R. Iscr. 1905 - Sez. A - 8611 a



Pianta Piano Primo
Rapp. 1:100



ORDINE DEGLI ARCHITETTI FIDELICARORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIFODI
N. Iscr. 1609 - Sez. A - Sett. a

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova
 Tommaso Edison

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 48

Particella: 1114

Subalterno:

Compilata da:

Tripodi Domenico

Inscritto all'albo:

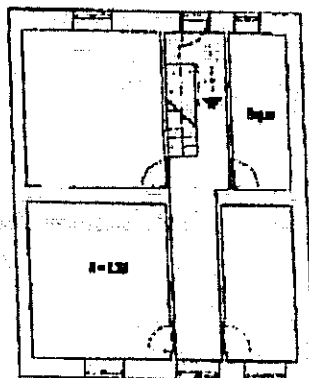
Architetti

Prov. Reggio Calabria

N. 1606

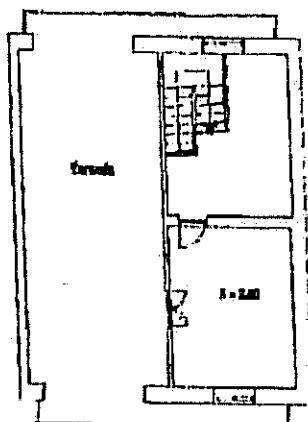
Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Piano Primo

Via T. Edison



Piano Piano Primo

Via T. Edison



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni (a cui è riunita la Procedura N. 41/03)	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	14 Ottobre 2009
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	10 Settembre 2009
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Emanuela Ruscio

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. iscr. 1808 - Sez. A - Bett. a
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
E CONSERVATORI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

RELAZIONE LOTTO N. 003

(INTEGRAZIONE)

ALLEGATI: Foglio n. 59, Particella n. 6

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 003

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA SIG.RA [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [REDACTED] ed
eredi [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 6, Qualità
Agrumeto, Classe 2, Superficie Mq 5.440,00, Reddito Dominicale € 207,90, Reddito
Agrario € 61,81.

quote parti minorate nella Procedura N. 41/03:

1/2	a [REDACTED] in qualità di fideiussore in proprio;
1/6	a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota;
1/12	a [REDACTED] in qualità di erede legittimo pro quota.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel suo intero, l'immobile di cui sopra risulta essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di un fondo rustico situato in una posizione marginale rispetto al tessuto cittadino
del Comune di Cittanova; dal punto di vista commerciale, anche se l'immobile è
pianeggiante, è penalizzato poiché situato a ridosso dei torrenti "Meloni" e "Razzà o
Serra".

L'immobile catastalmente risulta coltivato ad agrumeto, ma nella realtà risulta incolto
sterile con qualche albero di ulivo.

Sul fondo insiste un capannone adibito ad officina e altri due piccoli manufatti rurali dei
quali non risulta alcuna documentazione, nè presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Cittanova né all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, quindi, abusivi.

Sugli Immobili sopradescritti, il sottoscritto C.T. aveva avanzato richiesta di
accatastamento al Creditore Procedente, richiesta che non ha avuto alcuna risposta
positiva in merito. Pertanto, la valutazione finale sarà penalizzata dalla presenza dei
manufatti sull'immobile.

Nell'intero, l'immobile confina con proprietà [redacted] aventi causa, con proprietà eredi [redacted] aventi causa, con proprietà [redacted] aventi causa, con proprietà stessa Ditta o aventi causa, con strada vicinale "Petruccio", salvo e se altri.

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità della Sig.ra [redacted] degli eredi ([redacted] in quanto il Sig. [redacted] comproprietario con la Sig.ra [redacted] e deceduto il 04/04/1997.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pèsi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Sull'immobile pignorato insiste un capannone adibito ad officina e altri due piccoli manufatti rurali abusivi.
➤ Difformità Catastali	Sull'immobile pignorato insiste un capannone adibito ad officina e altri due piccoli manufatti rurali non riportati all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

➤ L'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [redacted] mediante Atto di Compravendita contro [redacted]

• **Precedenti proprietari:**

➤

PRATICHE EDILIZIE

➤ Non previste, perchè trattasi di fondo rustico

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il fondo della presente Consulenza, è localizzato in una zona decentrata rispetto all'area urbana di Cittanova e ricade in Zona Agricola. La conformazione del terreno è irregolare e si presenta con una giacitura pianeggiante, privo di alcuna coltivazione.

La presenza sull'immobile del capannone, adibito ad officina, ha penalizzato lo stato di conservazione e di coltivazione del fondo, in quanto la maggior parte della superficie dell'intera particella è usata esclusivamente a spazio di manovra per i movimenti e le riparazioni dei veicoli dell'officina. Le attività inerenti l'officina, hanno modificato la primaria destinazione d'uso della particella penalizzando la valutazione finale.

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è **"pessimo"**.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di Lotti con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi, ecc..

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo medio unitario pari a € 9,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

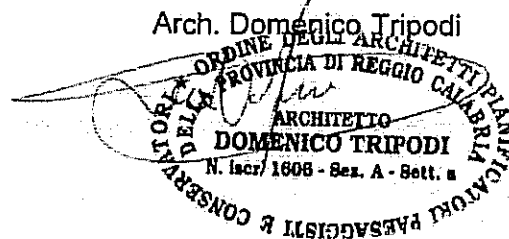
Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [redacted] ed eredi [redacted]
[redacted] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 6, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie Mq 5.440,00, Reddito Dominicale € 207,90, Reddito Agrario € 61,81.
VALORE VENALE COMPLESSIVO = Mq. 5.440,00 x € 9,00 = € 48.960,00

VALORE QUOTE		
PIGNORATE NELLA PROCEDURA N. 41/03		
[redacted] (2/3)	€	32.641,64
[redacted] (1/12)	€	4.079,59
[redacted] (1/12)	€	4.079,59
[redacted] (1/12)	€	4.079,59
[redacted] (1/12)	€	4.079,59

Rizziconi, li 26 Agosto 2009

Il C.T.U.

Arch. Domenico Tripodi

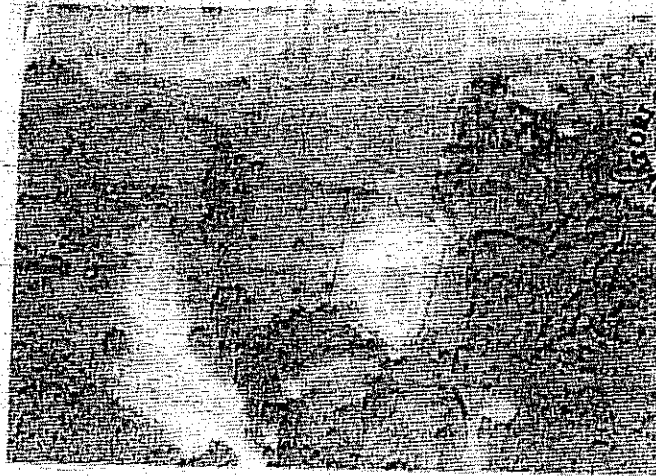


Arch. Tripodi Domenico

C/da S. Giovanni, 6 – 89016 RIZZICONI (RC) * Tel. 328.6571017, Fax 178.60.59.294

E-mail: arch.domenicotripodi@libero.it

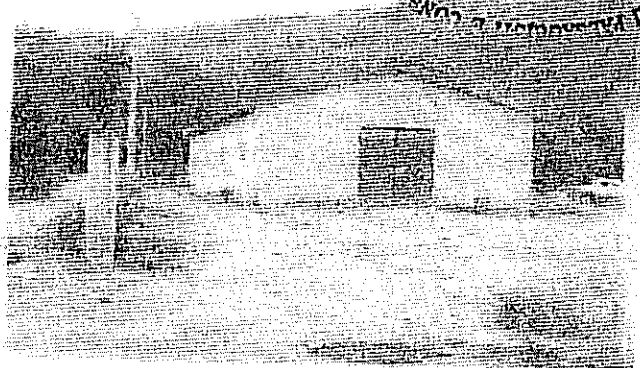
Rilievo Fotografico



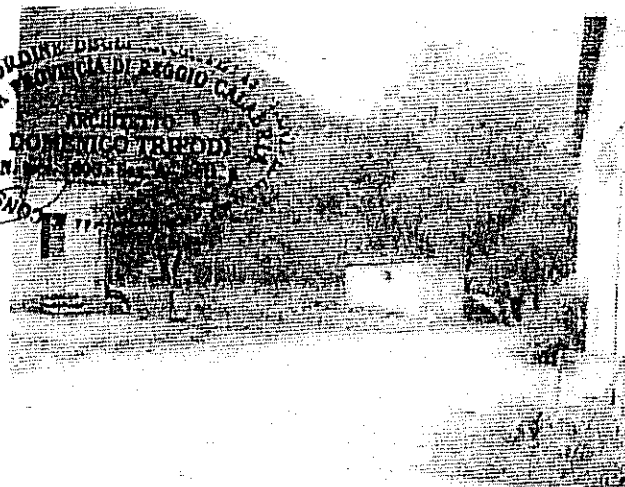
Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 6
Confini del Fondo



Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 6
Strada di accesso al fondo



Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 6
Capannone esibito ad Officina "abusiva"



Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 6
Particolare degli altri due manufatti "abusivi"

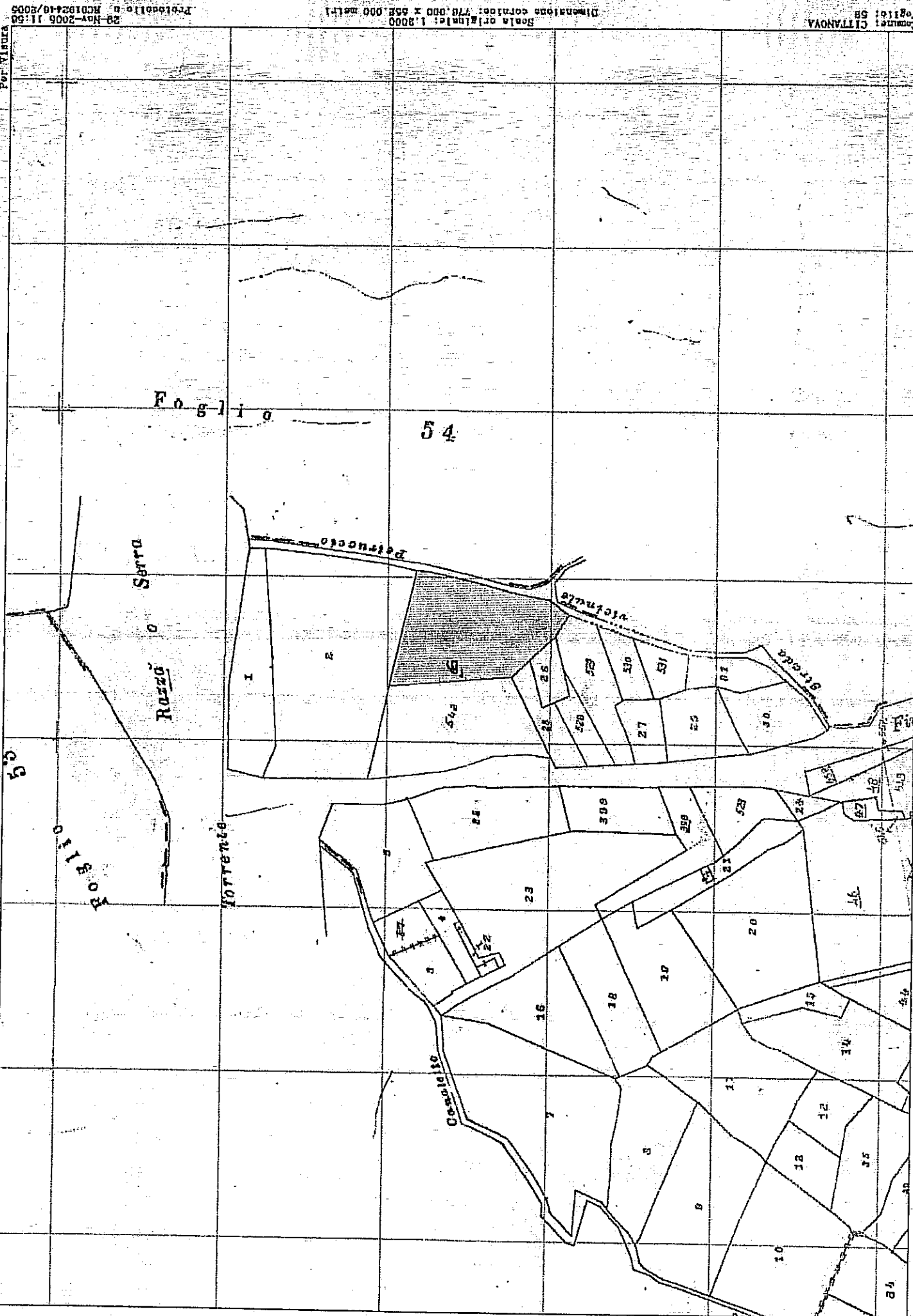


Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 6
Area del Fondo adibita a spazio di manovra dei mezzi

Stralcio Foglio di Mappa Attuale

53

Per Vignetta



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	25 Ottobre 2007
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	25 Settembre 2007
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Mariadomenica Marchese

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi

RELAZIONE LOTTO N. 004

ALLEGATI: Foglio n. 59, Particella n. 542

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 004

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà
[REDACTED]
[REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n.
59, Particella n. 542, Qualità Agrumeto, Classe 1, Superficie Mq 4.590,00, Reddito
Dominicale € 205,05, Reddito Agrario € 59,26.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel suo intero, l'immobile di cui sopra risulta essere di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di un fondo rustico situato in una posizione marginale rispetto al tessuto cittadino
del Comune di Cittanova; dal punto di vista commerciale, anche se l'immobile è
pianeggiante, è penalizzato poiché situato a ridosso dei torrenti "Meloni" e "Razzà o
Serra".

L'immobile catastalmente risulta coltivato ad agrumeto, ma nella realtà risulta incolto
sterile con qualche albero di ulivo.

Nell'intero l'immobile confina con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità della Signora Gerace Maria Lauretta e dei
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

➤ L'immobile è pervenuto al	
di Compravendita contro	

• Precedenti proprietari:

--	--

PRATICHE EDILIZIE

➤ Non previste, perchè trattasi di fondo rustico	
--	--

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il fondo della presente Consulenza è localizzato in una zona decentrata rispetto all'area urbana di Cittanova e ricade in Zona Agricola. La conformazione del terreno è irregolare e si presenta con una giacitura pianeggiante, privo di alcuna coltivazione.

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è **"buono"**.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di Lotti con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi, ecc..

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo medio unitario pari a € 10,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

- Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [REDACTED] [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 542, Qualità Agrumeto, Classe 1, Superficie Mq 4.590,00, Reddito Dominicale € 205,05, Reddito Agrario € 59,26.	
Superficie Mq. 4.590,00 x € 10,00 = €	45.900,00

Rizziconi, 08 ottobre 2007

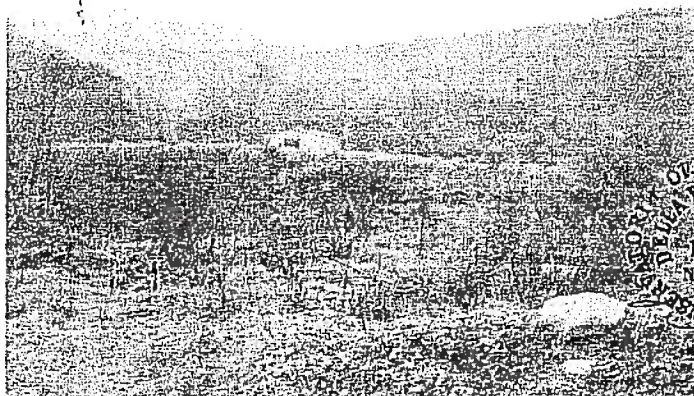
Il C.T.U.

Arch. Domenico Tripodi



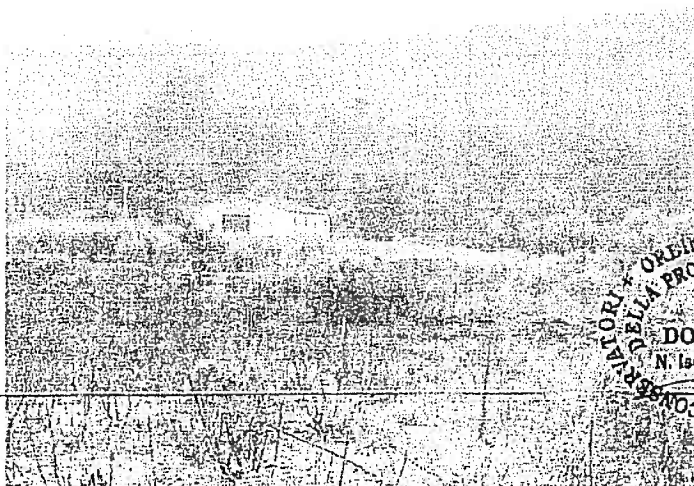
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 542
Foto n. 1 Confini del Fondo



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 542
Foto n. 2



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 542
Foto n. 3

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	25 Ottobre 2007
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	25 Settembre 2007
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Mariadomenica Marchese

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi

RELAZIONE LOTTO N. 005

ALLEGATI: Foglio n. 58, Particella n. 232

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 005

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA [REDACTED]
[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di proprietà di 1/3 del Terreno sito a Cittanova (RC) in "C/da Prenura", di proprietà
[REDACTED]
[REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n.
59, Particella n. 232, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Mq 1.330,00, Reddito
Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 5,84.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel suo intero, l'immobile di cui sopra risulta essere di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] in quanto [REDACTED] è deceduto il
[REDACTED]

trattasi di un fondo rustico localizzato in una posizione marginale rispetto al tessuto
urbano del Comune di Cittanova, e precisamente limitrofo alla fiumara "Sicca" la quale, a
sua volta, delimita il confine del comune di Cittanova con quello di Molochio. Dal punto di
vista commerciale il terreno è penalizzato in quanto, oltre ad essere posizionato in una
zona molto ripida, è situato altresì a ridosso della fiumara "Sicca".

L'immobile catastalmente risulta coltivato a Vigneto, ma nella realtà risulta incolto sterile
con arbusti e sterpaglie.

Nell'intero l'immobile confina [REDACTED]
[REDACTED], con la fiumara "Sicca", salvo e se altri.

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

➤ L'immobile è pervenuto

• Precedenti proprietari:

➤

PRATICHE EDILIZIE

➤ Non previste, perché trattasi di fondo rustico

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il fondo della presente Consulenza è localizzato in una zona poco accessibile ed ai margini del territorio del comune di Cittanova e precisamente su un'area che fa da sponda alla fiumara "Sicca" con una forte pendenza; esso ricade in una zona agricola,

che un tempo era coltivata a vigneto, con la produzione di un vino detto "Prenura" molto conosciuto e rinomato nella zona. Oggi l'intera zona è completamente abbandonata a se stessa con vegetazione spontanea di arbusti e sterpaglie che nel tempo hanno invaso l'intera zona.

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è **"pessimo"**.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di Lotti con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi, ecc..

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo medio unitario pari a € 5,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

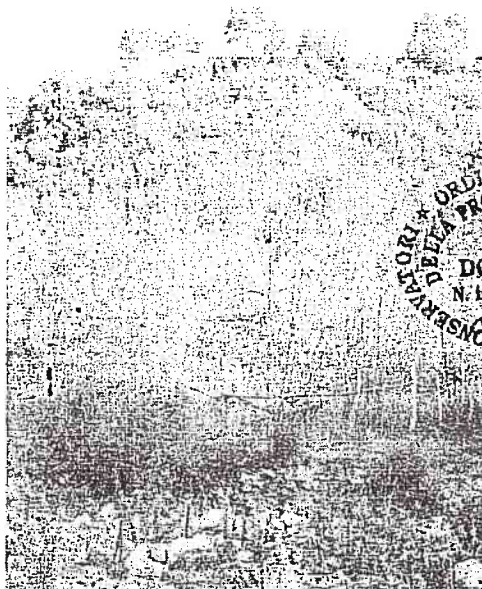
- Quota di proprietà di 1/3 del Terreno sito a Cittanova (RC) in "C/da Prenura", [REDACTED] [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 232, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Mq 1.330,00, Reddito Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 5,84.	
Superficie Mq. 1.330,00 x € 5,00 = €	6.650,00

Rizziconi, 08 ottobre 2007

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi



Località "C/da Prenura"
Foglio n. 59, particella n. 232
Foto n. 1



Località "C/da Prenura"
Foglio n. 59, particella n. 232
Foto n. 2



Località "C/da Prenura"
Foglio n. 59, particella n. 232
Foto n. 3