

## **TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 23/2018 R.G.Es.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

|  |   |
|--|---|
| Premessa.....  | 3 |
| Pignoramento p.e. n. 163 del 20/02/2018, notificato il 27/02/2018..... | 3 |
| Identificazione Catastale .....  | 3 |
| Provenienza dei beni pignorati.....                                    | 4 |
| Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento.....             | 4 |
| Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti.....   | 6 |

ALLEGATI

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Copia del bando

Copia dell'ordinanza

Copia delle disposizioni generali di vendita.

## Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 06.11.2018 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Cinquefrondi in via Giacomo Leopardi, n. 12.

## Pignoramento p.e. n. 163 del 20/02/2018, notificato il 27/02/2018

trascritto: in data 26/03/2018 ai nn° 4021 R.G./4870 R.P.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

unità neg. 1: Immobile sito nel Comune di Cinquefrondi:

alla via Giacomo Leopardi, unità immobiliare a due piani fuori terra, ad uso civile abitazione composta di 4 (quattro) vani, confinante con: detta via, vicolo cieco, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o aventi causa, salvi altri.

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi, al Foglio 24, Particella 972, sub 3, Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1, cat A/3, classe 2, vani 4, Rendita Euro 146,67.

## Identificazione Catastale

### Comune di Cinquefrondi, Via G.Leopardi, 12 Piano T-1

| DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |        |             |   |             |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---|-------------|
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA        | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE  | RENDITA     |
| 24                  | 972        | 3   | A/3              | 2      | 4 VANI      | Totale: 104 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 98 m <sup>2</sup> | Euro 146,67 |

---

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

3

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscaliit](mailto:giovanni.grillea@tiscaliit) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)

## **Provenienza dei beni pignorati**

~ **Bene identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi al Foglio 24, Particella 972, sub 3, Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1**

Il bene pignorato derivante dalla fusione dei subb 1 e 2, pervenuti agli attuali proprietari in data anteriore al ventennio, come di seguito riportato

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Titolo: atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 26/09/1995 rep. 7624, trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 10/06/1995, ai numeri 12457 R.G./14821 R.P.;

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente al sub 1;  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente al sub 2 ;

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## **Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**

### **- Atto d'obbligo**

trascritto: il 16.09.2007, ai numeri 25419 R.G./ 16223 R.P.

a favore: REGIONE CALABRIA con sede in CATANZARO C.F. 02205340793

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

derivante da: atto d'obbligo, finalizzato all'ottenimento del contributo in conto capitale, per acquisto/ristrutturazione prima casa, notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 08/11/2007, rep 37419/8986

unità neg. 1: Immobile sito nel Comune di Cinquefrondi Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1, identificazione catastale Foglio 24, Particella 972, sub 3;

### - Ipoteca volontaria

iscritta: il 06.03.2014, ai numeri 5122 R.G./ 221 R.P.  
a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA SOCIETA'  
COOPERATIVA C.F. 00087180808  
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di  
PROPRIETA' in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni;  
derivante da: contratto di mutuo fondiario con atto per notaio XXXXXXXXXXXX del 03/03/2014, rep  
9868/6198 Capitale € 60.000,00, ipoteca € 120.000,00, durata 15 anni  
unità neg. 1: Immobile sito nel Comune di Cinquefrondi Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1,  
identificazione catastale Foglio 24, Particella 972, sub 3;

### - Ipoteca legale

iscritta: il 21.07.2016, ai numeri 11698 R.G./ 1285 R.P.  
a favore: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA, con sede in ROMA, c.f.  
13756881002;  
contro: XXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' in ragione di ½ ;  
derivante da: ipoteca legale rep 1895/9416, € 148.296,72 a garanzia della somma capitale €  
74.148,36;  
unità neg. 1: Immobile sito nel Comune di Cinquefrondi Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1,  
identificazione catastale Foglio 24, Particella 972, sub 3;

### **- Pignoramento p.e. n. 163 del 20/02/2018**, notificato il 27/02/2018

trascritto: in data **26/03/2018** ai nn° **4021 R.G./4870 R.P.**  
a favore: BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE CREDITI SPA C.F.  
e P. IVA 07302421008  
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;  
unità neg. 1: Immobile sito nel Comune di Cinquefrondi Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1,  
identificazione catastale Foglio 24, Particella 972, sub 3.

---

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

5

## **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 001 lotto.

La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate nell' allegato fascicoletto cui si rimanda.

### **LOTTO 001**

Unità immobiliare costituita da un fabbricato a due piani f.t., sito in zona centrale nel Comune di Cinquefrondi, in via G. Leopardi, P.T. P.1, identificazione catastale Foglio 24, Particella 972, sub 3

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 54.080,00**

Data 31/10/2018

IL CTU  
Dot. Ing. GIOVANNI GRILLEA  
Iscr. N° 831  
MEZZO CALABRIA

---

**Dott. Ing. Giovanni GRILLEA**

6

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscaliit](mailto:giovanni.grillea@tiscaliit) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)

## **TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 23/2018 R.G.Es.

### **ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001**

Immobile sito nel Comune di Cinquefrondi (RC), Via Giacomo Leopardi, n. 12  
Identificazione Catastale: Foglio 24, Particella 972, sub 3

---

**Dott. Ing. Giovanni GRILLEA**

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscali.it](mailto:giovanni.grillea@tiscali.it) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)

INDICE

|   |   |
|---|---|
| Descrizione:.....                               | 3 |
| Diritto da vendere:.....                        | 3 |
| Stato di possesso: .....                        | 3 |
| Identificazione catastale: .....                | 3 |
| Confini: .....                                  | 4 |
| Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:..... | 4 |
| Conformità catastale:.....                      | 5 |
| Conformità urbanistico-edilizia:.....           | 5 |
| Assoggettabilità ad IVA: .....                  | 6 |
| Valutazione: .....                              | 6 |

**ALLEGATI**

Documentazione fotografica

Visura Catastale

Estratto di Mappa

Planimetria catastale



**Descrizione:**

Oggetto di pignoramento, immobile a due piani fuori terra, sito in zona centrale nel Comune di Cinquefrondi, in via G. Leopardi, Dogana, 12.

L'accesso all'immobile avviene tramite un portone in blindato posto al piano terra nel quale è presente la zona giorno costituita da un corridoio, un soggiorno-cucina con verandina e un bagno.

All'ingresso è, inoltre, situata la scala interna in marmo che porta alla zona notte al primo piano, nella quale sono presenti due camere ed un bagno.

Inoltre, all'esterno vi è un ampio balcone che si affaccia su via Leopardi al quale si accede direttamente dalla camera da letto.

L'appartamento appare in buone condizioni.

Il pavimento è in ceramica, le porte interne sono in legno e gli infissi sono in pvc con vetrocamera e persiane esterne.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna.

**Diritto da vendere:**

Piena proprietà.

**Stato di possesso:**

L'immobile è occupato dagli esecutati che vi risiedono.

**Identificazione catastale:**

**NCEU Comune di Cinquefrondi, Via G.Leopardi, 12 en T-1**

| DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |        |             |   |             |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---|-------------|
| FOGLIO              | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA        | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE  | RENDITA     |
| 24                  | 972        | 3   | A/3              | 2      | 4 VANI      | Totale: 104 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 98 m <sup>2</sup> | Euro 146,67 |

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscali.it](mailto:giovanni.grillea@tiscali.it) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)

**Confini:**

L'immobile pignorato ha due lati nelle direzioni NE e SO prospicienti rispettivamente su via G. Leopardi e via N Sauro, il lato NO confina con proprietà XXXXXXXXX, mentre il lato SE con proprietà stessa ditta.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

~ **Bene identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi al Foglio 24, Particella 972, sub 3, Via Giacomo Leopardi, n. 12, P.T. P.1**

**Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**

**- Atto d'obbligo**

trascritto: il 16.09.2007, ai numeri 25419 R.G./16223 R.P.  
a favore: REGIONE CALABRIA  
contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni;  
derivante da: atto d'obbligo, finalizzato all'ottenimento del contributo in conto capitale, per acquisto/ristrutturazione prima casa, notaio XXXXXXXXXXXX

**- Ipoteca volontaria**

iscritta: il 06.03.2014, ai numeri 5122 R.G./ 221 R.P.  
a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 00087180808  
contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni;  
derivante da: contratto di mutuo fondiario con atto per notaio XXXXXXXXXXXX ta del 03/03/2014, rep 9868/6198 Capitale € 60.000,00, ipoteca € 120.000,00, durata 15 anni

---

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscali.it](mailto:giovanni.grillea@tiscali.it) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)

**- Ipoteca legale**

iscritta: il 21.07.2016, ai numeri 11698 R.G./ 1285 R.P.  
a favore: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA, con sede in ROMA, c.f. 13756881002;  
contro: XXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' in ragione di ½ ;  
derivante da: ipoteca legale rep 1895/9416, € 148.296,72 a garanzia della somma capitale € 74.148,36;

- Pignoramento p.e. n. 163 del 20/02/2018, notificato il 27/02/2018

trascritto: in data **26/03/2018** ai nn° **4021 R.G./4870 R.P.**  
a favore: BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE CREDITI SPA C.F. e P. IVA 07302421008  
contro: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX

**Conformità catastale:**

Rispetto alla planimetria catastale dal sopralluogo non sono emerse difformità.

**Conformità urbanistico-edilizia:**

A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cinquefrondi, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, non è stato possibile reperire alcuna domanda di condono o concessione edilizia in sanatoria o permesso di costruire a nome degli attuali e precedenti proprietari.

Tuttavia, dall'atto di provenienza del bene, atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXXX del 26/09/1995 rep. 7624, l'immobile risulta essere stato costruito anteriormente al 1 Settembre 1967, ed, in particolare prima del 1940.

Inoltre, agli atti del Comune è stata riscontrata la seguente documentazione:

- Denuncia di Inizio Attività, presentata il 29.10.2005, prot. N. 12110, dal SIG. XXXXXXXXXXXXX, relativa ad opere di manutenzione straordinaria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata il 24.01.2014, prot. N.

---

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscali.it](mailto:giovanni.grillea@tiscali.it) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)

835, dal XXXXXXXXXXXXX, relativa ad opere di manutenzione ordinaria interna ed esterna, efficientamento energetico, sostituzione copertura e risistemazione terrazze.

**Assoggettabilità ad IVA:**

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

**Valutazione:**

**LOTTO 001** - diritto da vendere: piena proprietà

Unità immobiliare costituita da un fabbricato a due piani f.t., sito in zona centrale nel Comune di Cinquefrondi, in via G. Leopardi, P.T. P.1, identificazione catastale Foglio 24, Particella 972, sub 3

Superficie netta = 97 mq

Superficie commerciale = 104 mq

Valore al mq = 520 €/mq  
(Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio Anno 2018 - Semestre 2)

Valore dell'intero: 520 €/mq x 104 mq = € 54.080,00

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 54.080,00

IL CTU  
Dot. Ing. Giovanni GRILLEA  
Isct. N° 831  
MEGAL CALABRIA

\_\_\_\_\_  
Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

n° 08 foto



Fronte del fabbricato su via Leopardi

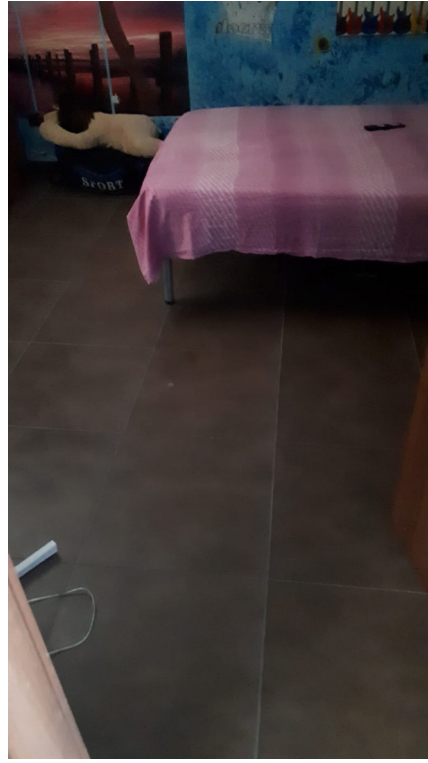


Ingressi e scala interna

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscali.it](mailto:giovanni.grillea@tiscali.it) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)





Piano 1 : bagno - camera da letto



Piano T : zona giorno

---

Dott. Ing. Giovanni GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3772860241- [giovanni.grillea@tiscali.it](mailto:giovanni.grillea@tiscali.it) – [giovanni.grillea@ingpec.eu](mailto:giovanni.grillea@ingpec.eu)



