

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 03/2019 R.G.Es. condotta da

Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento.....	1
03. Dati catastali attuali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	10
06. Suddivisione in lotti.....	12

Allegati:

- il verbale di sopralluogo;
- lotti da 001 a 004.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 7 giugno 2019 sui beni pignorati siti in Cittanova.

02. Pignoramento, notificato in data 07/01/2019

trascritto: il 18 gennaio 2019 ai numeri 1094 R.G./913 R.P.

a favore: Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A., con sede in Ceva (CN), relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 6/16.

contro: [REDACTED], nato a Cinquefrondi il [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/16.

[REDACTED], nata a Rizziconi il [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 6/16.

[REDACTED], nata a Polistena il [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 3 per

il diritto di proprietà per la quota di 6/16.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, part. 524, 526, 529, 534.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, part. 532.

Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, part. 489 sub 4 e sub 7.

unità neg. 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, part. 489 sub 5 e sub 6.

03. Dati catastali attuali

~ Catasto Terreni di Cittanova, bene intestato al signor ██████████ nato a Cinquefrondi il ██████████, per diritti pari alla piena proprietà in regime di separazione

Foglio 3 **particella 524**, agrumeto, classe 3, are 60.20, R.D. € 141,46, R.A. € 55,96.

particella 526, agrumeto, classe 3, are 39.00, R.D. € 91,65, R.A. € 36,26.

particella 529, agrumeto, classe 3, are 32.70, R.D. € 76,84, R.A. € 30,40.

particella 534, seminativo, classe 2, ettari 1.75.96, R.D. € 77,24, R.A. € 27,26.

~ Catasto Terreni di Cittanova, bene intestato alla signora ██████████ nata a Rizziconi il ██████████, per diritti pari alla piena proprietà in regime di separazione

Foglio 3 **particella 532**, seminativo, classe 2, ettari 1.37.88, R.D. € 60,53, R.A. € 21,36.

~ Catasto Fabbricati di Cittanova, beni intestati alla signora ██████████, nata a Rizziconi il ██████████, per diritti pari alla piena proprietà in regime di separazione

Foglio 3 **particella 489 sub 4**, contrada Petrulli n. 32, piano: T-1, categoria: A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale: totale 261 mq, escluse aree scoperte 244 mq, rendita € 623,62.

particella 489 sub 7, contrada Petrulli snc, piano: T, categoria: C/2, classe 1, consistenza 110 mq, superficie catastale 115 mq, rendita € 142,03.

~ Catasto Fabbricati di Cittanova, beni intestati alla signora ██████████ nata a Polistena il

03/05/1981, per diritti pari alla piena proprietà

Foglio 3 particella 489 sub 5, contrada Petrulli n. 32, piano: 1-2, categoria: A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale: totale 181 mq, escluse aree scoperte 168 mq, rendita € 515,17.

particella 489 sub 6, contrada Petrulli n. 32, piano: 1, categoria: C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 26,03.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Cittanova al foglio 3 con le particelle 524 ex 51, 526 ex 51, 529 ex 27 e 534 derivata dalla fusione della particella 521 ex 51 con la particella 534 ex 527 - ex 51.

1) intestati: dal 30/01/1989, come particelle 27 e 51, per diritti pari a 3/8 della piena proprietà alla signora [REDACTED] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED], nato a Polistena il 08/07/1950; per diritti pari a 3/8 della piena proprietà alla signora [REDACTED], nata a Polistena il 28/10/1924, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED], nato a Polistena il [REDACTED]; per diritti pari a 2/8 della piena proprietà alla signora [REDACTED], nata a Polistena il 28/10/1924, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: atto di compravendita rogato in data 30/01/1989 dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Taurianova, rep. n° 3845, trascritto il dì 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P.

venditori: [REDACTED], nato a San Giorgio Morgeto il 22/05/1926, e [REDACTED], nata a Cinquefrondi il 28/10/1924, piena proprietà dell'intero.

2) intestati: dal 06/09/2006, come particelle 27 e 51, per diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà, ai signori [redacted], nato a Polistena il 28/04/1950, [redacted] [redacted], nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, [redacted], nato a Polistena il 22/04/1948, e [redacted], nata a Polistena il 30/12/1954, tutti coniugati in regime di separazione dei beni; per diritti pari a 4/16 della piena proprietà alla signora [redacted], nata a Polistena il [redacted], coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: convenzioni matrimoniali di separazione dei beni rogate in data 06/09/2006 dal dott. [redacted], notaio in Mondovì, rep. n° 110356-110357, trascritte il 04/10/2006 ai numeri 20276-20277 R.G./13268-13269 R.P. a favore e contro i coniugi [redacted] e [redacted] nonché [redacted] e [redacted] per diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà.

3) intestati: dal 26/10/2016, come particelle 524, 526, 529 e 534, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, al signor [redacted] nato a Cinquefrondi il 23/04/1984, coniugato in regime di separazione dei beni.

titolo: atto di compravendita rogato in data 26/10/2016 dal dott. [redacted], notaio in Polistena, rep. n° 23275, trascritto il 31/10/2016 ai numeri 17300 R.G./14036 R.P.

venditori: [redacted] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, [redacted] nato a Polistena il 28/04/1950, [redacted] nata a Polistena il 30/12/1954, [redacted], nato a Polistena il 22/04/1948, diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà; [redacted] nata a Polistena il 05/04/1955, diritti pari a 4/16 della piena proprietà.

nota 1: con atto rogato in data 26/02/2016 dal dott. [redacted] notaio in Polistena,

trascritto il di 11/03/2016 ai numeri 3964 R.G./3232 R.P. è stato rettificato l'atto ricevuto dal notaio Reni in data 30/01/1989, rep. n° 3845, trascritto il di 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P., nella sola parte relativa all'indicazione della data di nascita della signora [redacted] erroneamente costituita con la data di nascita "5 aprile 1944" anziché con l'esatta data di nascita "5 aprile 1955".

nota 2: a carico dell'immobile in oggetto sussistono le servitù di passaggio e di presa d'acqua costituite con l'atto ricevuto dal notaio [redacted] in data 26 febbraio 2016, rep. n. 23039, registrato in Palmi in data 10 marzo 2016 al n. 857 e trascritto in data 11 marzo 2016 ai numeri 3965 R.G./3233 R.P.

nota 3: con atto rogato in data 08/11/2016 dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, trascritto il 05/12/2016 ai numeri 19662 R.G./16032 R.P. è stato rettificato l'atto a rogito notaio Reni del 30/01/1989, rep. n° 3845, trascritto il di 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P., nella sola parte relativa all'indicazione catastale degli immobili oggetto di vendita (sono state indicate, tra le altre, le particelle 524, 526, 529 e 534 derivate dalle ex particelle 27 e 51). Immutato il resto.

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Cittanova al foglio 3 con la particella 532 (l'attuale particella 532 è derivata dalla fusione della particella 532 ex 523 ex 51 con la particella 533 ex 527 ex 51 e con la particella 131) e nel Catasto Fabbricati di Cittanova al foglio 3 con i subalterni 4 e 7 della particella 489 (l'attuale particella 489 è derivata dalla fusione della particella 489 ex 523 ex 51 con le particelle 52 e 127).

1) intestati: dal 30/01/1989, come particella 51, 52, 127 e 131, per diritti pari a 3/8 della piena proprietà alla signora [redacted], nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted] nato a

Polistena il 28/04/1950; per diritti pari a 3/8 della piena proprietà alla signora [redacted], nata a Polistena il 30/12/1954, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted] nato a Polistena il 22/04/1948; per diritti pari a 2/8 della piena proprietà alla signora [redacted] nata a Polistena il 05/04/1944, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: atto di compravendita rogato in data 30/01/1989 dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Taurianova, rep. n° 3845, trascritto il dì 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P.

venditori: [redacted] nato a San Giorgio Morgeto il 22/05/1926, e [redacted], nata a Cinquefrondi il 28/10/1924, piena proprietà dell'intero.

2) intestati: dal 06/09/2006, come particella 51, 52, 127 e 131, per diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà, ai signori [redacted], nato a Polistena il 28/04/1950, [redacted] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, [redacted] nato a Polistena il 22/04/1948, e [redacted] nata a Polistena il 30/12/1954, tutti coniugati in regime di separazione dei beni; per diritti pari a 4/16 della piena proprietà alla signora [redacted] nata a Polistena il 05/04/1944, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: convenzioni matrimoniali di separazione dei beni rogate in data 06/09/2006 dal dott. [redacted] notaio in Mondovì, rep. n° 110356-110357, trascritte il 04/10/2006 ai numeri 20276-20277 R.G./13268-13269 R.P. a favore e contro i coniugi [redacted] e [redacted] nonché [redacted] e [redacted], per diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà

3) intestati: dal dì 08/11/2016, come particelle 532, 489 sub 4 e 489 sub 7, per diritti pari alla

piena proprietà dell'intero, alla signora [REDACTED] nata a Rizziconi il 12/01/1960, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: atto di compravendita rogato in data 08/11/2016 dal dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, rep. n° 58862, trascritto il 05/12/2016 ai numeri 19663 R.G./16033 R.P.

venditori: [REDACTED] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, [REDACTED] nato a Polistena il 28/04/1950, [REDACTED] nata a Polistena il 30/12/1954, [REDACTED] nato a Polistena il 22/04/1948, diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà; [REDACTED] nata a Polistena il 05/04/1955, diritti pari a 4/16 della piena proprietà.

nota 1: con atto rogato in data 26/02/2016 dal dott. [REDACTED], notaio in Polistena, trascritto il di 11/03/2016 ai numeri 3964 R.G./3232 R.P. è stato rettificato l'atto ricevuto dal notaio Reni in data 30/01/1989, rep. n° 3845, trascritto il di 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P., nella sola parte relativa all'indicazione della data di nascita della signora [REDACTED] erroneamente costituita con la data di nascita "5 aprile 1944" anziché con l'esatta data di nascita "5 aprile 1955".

nota 2: a carico della porzione di terreno derivata dalla ex particella 527 ed inglobata nell'attuale particella 532 sussiste la servitù di passaggio costituita con l'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 26 febbraio 2016, rep. n. 23039, registrato in Palmi in data 10 marzo 2016 al n. 857 e trascritto in data 11 marzo 2016 ai numeri 3965 R.G./3233 R.P.

nota 3: con atto rogato in data 08/11/2016 dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, trascritto il 05/12/2016 ai numeri 19662 R.G./16032 R.P. è stato rettificato

l'atto a rogito notaio Reni del 30/01/1989, rep. n° 3845, trascritto il dì 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P., nella sola parte relativa all'indicazione catastale degli immobili oggetto di vendita (sono state indicate, tra le altre, le particelle 532, 489 sub 4 e 489 sub 7 derivate dalle ex particelle 51, 52 e 127). Immutato il resto.

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Cittanova al foglio 3 con le particelle 489 sub 5 e 489 sub 6 (l'attuale particella 489 è derivata dalla fusione della particella 489 ex 523 ex 51 con le particelle 52 e 127).

1) intestati: dal 30/01/1989, come particella 51, 52, 127, per diritti pari a 3/8 della piena proprietà alla signora [redacted] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted], nato a Polistena il 28/04/1950; per diritti pari a 3/8 della piena proprietà alla signora [redacted], nata a Polistena il 30/12/1954, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted], nato a Polistena il 22/04/1948; per diritti pari a 2/8 della piena proprietà alla signora [redacted] nata a Polistena il 05/04/1944, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: atto di compravendita rogato in data 30/01/1989 dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Taurianova, rep. n° 3845, trascritto il dì 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P.

venditori: [redacted] nato a San Giorgio Morgeto il 22/05/1926, e [redacted], nata a Cinquefrondi il 28/10/1924, piena proprietà dell'intero.

2) intestati: dal 06/09/2006, come particella 51, 52, 127, per diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà, ai signor [redacted] nato a Polistena il 28/04/1950, [redacted] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, [redacted] nato a

Polistena il 22/04/1948, e [REDACTED], nata a Polistena il 30/12/1954, tutti coniugati in regime di separazione dei beni; per diritti pari a 4/16 della piena proprietà alla signora [REDACTED], nata a Polistena il 05/04/1944, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: convenzioni matrimoniali di separazione dei beni rogate in data 06/09/2006 dal dott. [REDACTED] notaio in Mondovì, rep. n° 110356-110357, trascritte il 04/10/2006 ai numeri 20276-20277 R.G./13268-13269 R.P. a favore e contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] nonché [REDACTED] e [REDACTED] per diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà.

3) intestati: dal dì 08/11/2016, come particelle 489 sub 5 e 489 sub 6, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, alla signora [REDACTED] nata a Polistena il 03/05/1981, coniugata in regime di separazione dei beni.

titolo: atto di compravendita rogato in data 08/11/2016 dal dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, rep. n° 58862, trascritto il 05/12/2016 ai numeri 19664 R.G./16034 R.P.

venditori: [REDACTED] nata a Cinquefrondi il 04/09/1955, [REDACTED], nato a Polistena il 28/04/1950, [REDACTED] nata a Polistena il 30/12/1954, [REDACTED] nato a Polistena il 22/04/1948, diritti pari a 3/16 ciascuno della piena proprietà; [REDACTED], nata a Polistena il 05/04/1955, diritti pari a 4/16 della piena proprietà.

nota 1: con atto rogato in data 26/02/2016 dal dott. [REDACTED] notaio in Polistena, trascritto il dì 11/03/2016 ai numeri 3964 R.G./3232 R.P. è stato rettificato l'atto ricevuto dal notaio Reni in data 30/01/1989, rep. n° 3845, trascritto il dì 01/02/1989

ai numeri 1757 R.G./1558 R.P., nella sola parte relativa all'indicazione della data di nascita della signora [REDACTED] erroneamente costituita con la data di nascita "5 aprile 1944" anziché con l'esatta data di nascita "5 aprile 1955".

nota 2: con atto rogato in data 08/11/2016 dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, trascritto il 05/12/2016 ai numeri 19662 R.G./16032 R.P. è stato rettificato l'atto a rogito notaio Reni del 30/01/1989, rep. n° 3845, trascritto il di 01/02/1989 ai numeri 1757 R.G./1558 R.P., nella sola parte relativa all'indicazione catastale degli immobili oggetto di vendita (sono state indicate, tra le altre, le particelle 489 sub 5 e 489 sub 6 derivate dalle ex particelle 51, 52 e 127). Immutato il resto.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

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

1) **Ipoteca giudiziale:**


iscritta: in data 11/04/2016 ai numeri 5551 R.G./527 R.P. per € 200.000,00.

a favore: Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A., con sede in Ceva (CN), relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/6; relativamente alle unità negoziali 2, 3 e 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 6/16.

contro: **Altro soggetto**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6.

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; relativamente all'unità

negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità
negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità
negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16.

 relativamente all'unità
negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; relativamente all'unità
negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità
negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità
negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, rep. n° 491 del 14/03/2016.

unità neg. 1: altri beni.

unità neg. 2: altri beni.

unità neg. 3: altri beni.

unità neg. 4: altri beni.

unità neg. 5: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, part. 52/1, 52/2, 127, 131, 521, 523, 527. Altri
beni.

2) **Ipoteca giudiziale:**

iscritta: in data 11/04/2016 ai numeri 5552 R.G./528 R.P. per € 290.000,00.

a favore: Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A., con sede in Ceva (CN), relativamente all'unità
negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/6; relativamente alle unità
negoziali 2, 3 e 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità
negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 6/16.

contro: **Altro soggetto**, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la
quota di 1/6.

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16.

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale 5 per il diritto di proprietà per la quota di 3/16.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, rep. n° 619 del 31/03/2016.

unità neg. 1: altri beni.

unità neg. 2: altri beni.

unità neg. 3: altri beni.

unità neg. 4: altri beni.

unità neg. 5: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, part. 52/1, 52/2, 127, 131, 521, 523, 527. Altri beni.

06. Suddivisione in lotti

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in quattro lotti.

LOTTO 001

Comune di Cittanova, contrada "Petrulli" – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un fondo rustico della superficie catastale di ettari 3.07.86, identificato nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 524, 526, 529 e 534.

Prezzo base d'asta _____ € 19.049,00.

LOTTO 002

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un fondo rustico della superficie catastale di ettari 1.37.88, identificato nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 532.

Prezzo base d'asta _____ € 9.307,00.

LOTTO 003

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un’abitazione della superficie catastale di 261 mq e su un magazzino della superficie catastale di 115 mq, identificati rispettivamente nel Catasto dei Fabbricati al foglio 3 con la particella 489 sub 4 e sub 7.

Prezzo base d'asta _____ € 51.367,00.

LOTTO 004

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un’abitazione della superficie catastale di 181 mq e su un’autorimessa della superficie catastale di 16 mq, identificati rispettivamente nel Catasto dei Fabbricati al foglio 3 con la particella 489 sub 5 e sub 6.

Prezzo base d'asta _____ € 30.492,00.

L’ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/2019.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un fondo rustico della superficie catastale di ettari 3.07.86, identificato nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 524, 526, 529 e 534.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Destinazione urbanistica.....	3
09. Servitù.....	3
10. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- l’estratto di mappa;
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** fondo rustico della superficie complessiva di ettari 3.07.86. Il bene, ubicato in contrada “Petrulli” di Cittanova, dista circa 2,00 km dal centro abitato del comune di Melicucco. L’appezzamento, di forma irregolare, comprende le particelle 524 (agrumeto di are 60.20), 526 (agrumeto di are 39.00), 529 (agrumeto di are 32.70) e 534 (seminativo di ettari 1.75.96). La qualificazione catastale attuale delle particelle 524 e 529 con corrisponde più allo stato dei luoghi dal momento che l’agrumeto è stato estirpato ed il terreno si presenta privo di coltivazioni. Al fondo, non recintato, si accede dalla strada provinciale Rizziconi-Melicucco imboccando una rampa di cemento e percorrendo una strada interpodereale in terra battuta posta a cavallo del confine esistente tra la particella 534, oggetto del presente lotto, e la particella 532. Il terreno, con giacitura pianeggiante e buona fertilità

agronomica, posto a quota più bassa rispetto alla confinante strada provinciale, è coltivato ad agrumi soltanto sulla particella 526 di are 39.00 mentre la rimanente superficie è priva di coltivazioni. L'agrumeto, con sesto d'impianto di circa metri 4,00 per metri 5,00, dispone di un impianto di irrigazione per aspersione sopra chioma. Al momento del sopralluogo sulla particella 534 è stata rilevata la presenza di un vecchio fabbricato rurale allo stato rustico non accatastato. La costruzione, realizzata con struttura in muratura ordinaria ad una sola elevazione fuori terra, si compone di un unico locale con pianta di forma rettangolare che misura circa metri 7,20 per metri 9,60 ed ha una superficie coperta di circa 69,00 m². Il tamponamento perimetrale è stato realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo non intonacata. Il tetto, a falde inclinate, è costituito da una struttura di ferro rivestita con lastre ondulate di cemento-amianto.

02. **Diritto da vendere:** quota pari a 6/16 della piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/04/2016 ai numeri 5551 R.G./527 R.P.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/04/2016 ai numeri 5552 R.G./528 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 18/01/2019 ai numeri 1094 R.G./913 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particelle 524, 526, 529 e 534.
06. **Confini:** le particelle 524, 526, 529 e 534 confinano nel loro giro con il torrente Vacale, con le particelle 530, 528 e 525, con la strada provinciale Rizziconi-Melicuccio, con le particelle 532, 522, 42, 45 e 204 (vedi estratto di mappa).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'atto di provenienza rogato in data 26/10/2016, trascritto in data 31/10/2016 ai numeri 17300 R.G/14036 R.P., non menziona il vecchio fabbricato rurale presente sulla

particella 534. Considerate le caratteristiche dimensionali e le caratteristiche costruttive, dal punto di vista economico-estimativo si ritiene opportuno e conveniente applicare al valore di stima un abbattimento percentuale per tenere conto delle spese da affrontare per la sua demolizione ed il successivo trasporto a discarica dei materiali di risulta anziché per la sua regolarizzazione urbanistico-catastale.

08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico il terreno di cui al presente lotto ricade in zona E – aree ad uso agricolo.

09. **Servitù:** a carico dell'immobile in oggetto sussistono le servitù di passaggio e di presa d'acqua costituite con l'atto ricevuto dal notaio ██████████ in data 26 febbraio 2016, rep. n. 23039, registrato in Palmi in data 10 marzo 2016 al n. 857 e trascritto in data 11 marzo 2016 ai numeri 3965 R.G./3233 R.P.

10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **fondo rustico** di ettari 3.07.86

Valore dell'intero: 3.07.86 ha x 22.000,00 €/ha = € 67.729,20.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 25% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%) nonché delle spese da affrontare per la demolizione del fabbricato con copertura di cemento-amianto (15%)

anziché per la sua regolarizzazione urbanistico-catastale:

Valore al netto della decurtazione: € 67.729,20 x 0,75 = € 50.796,90.

Valore della quota pignorata: € 50.796,90 x 6/16 = € 19.048,84.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 19.049,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

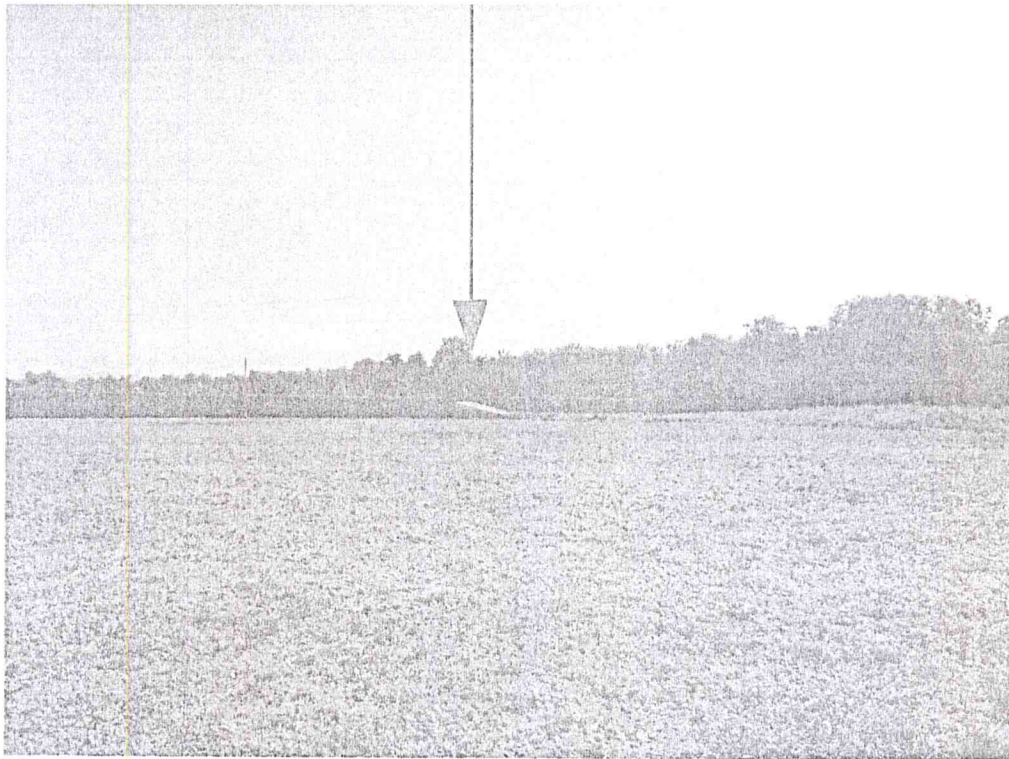


Foto 1: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particelle 524, 526, 529 e 534. Accesso al fondo dalla strada provinciale Rizziconi-Melicucco.



Foto 2: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particelle 524, 526, 529 e 534. Il fondo è in gran parte privo di coltivazioni.

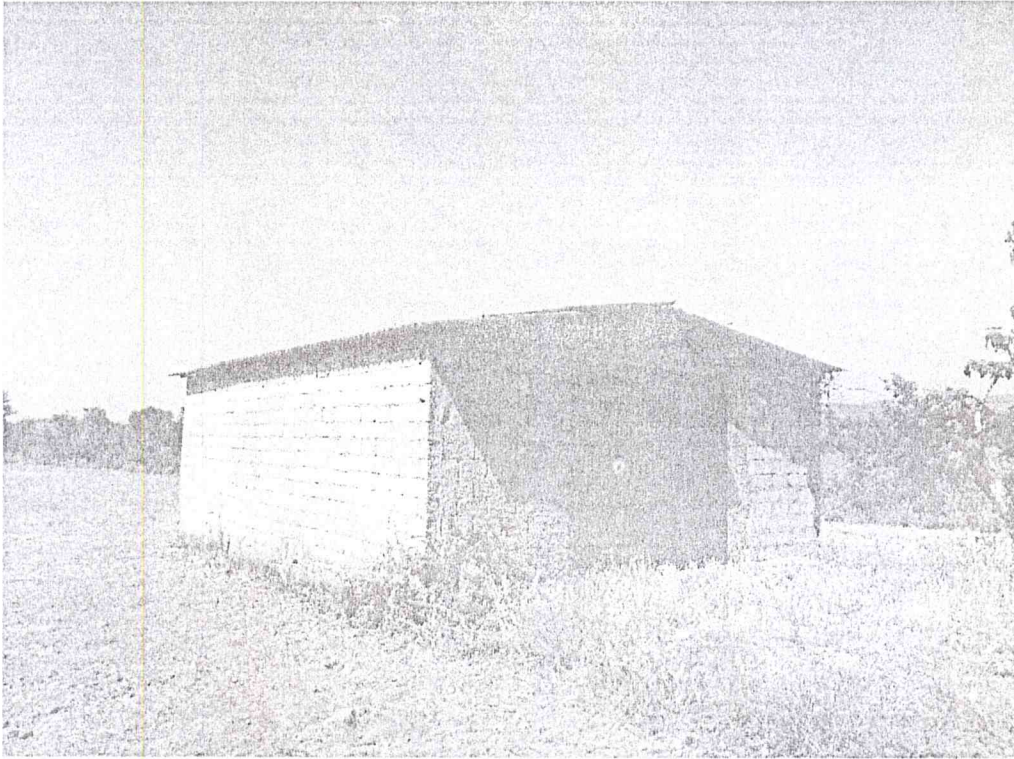


Foto 3: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particella 534. Vecchio fabbricato rurale non accatastato.

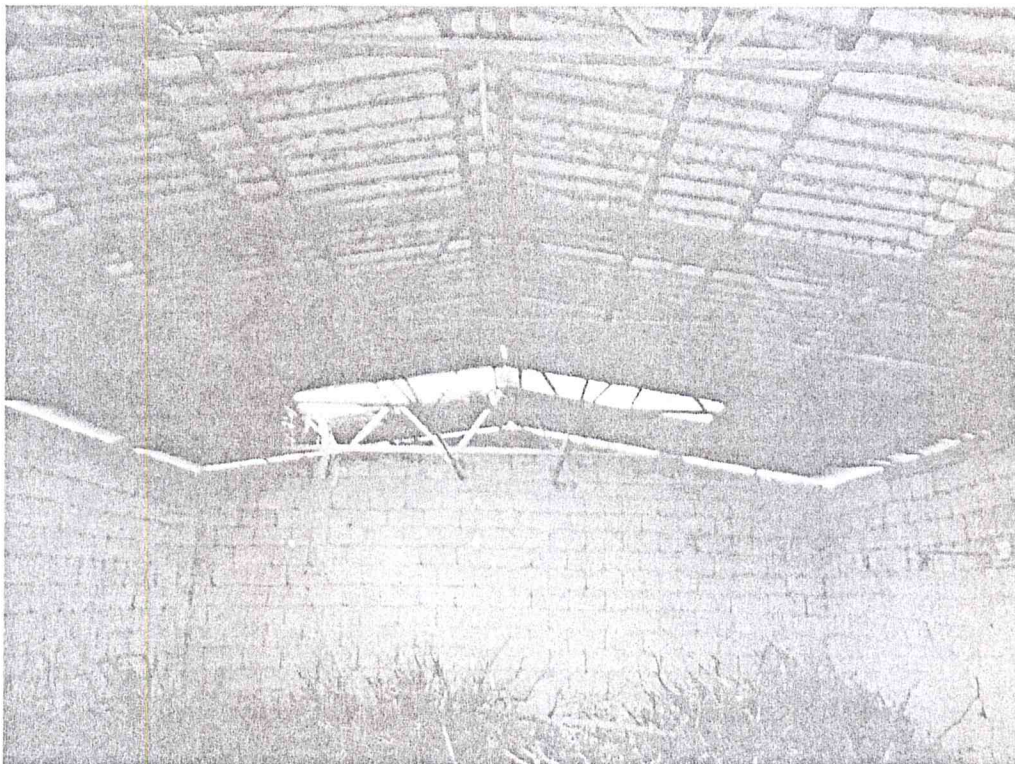
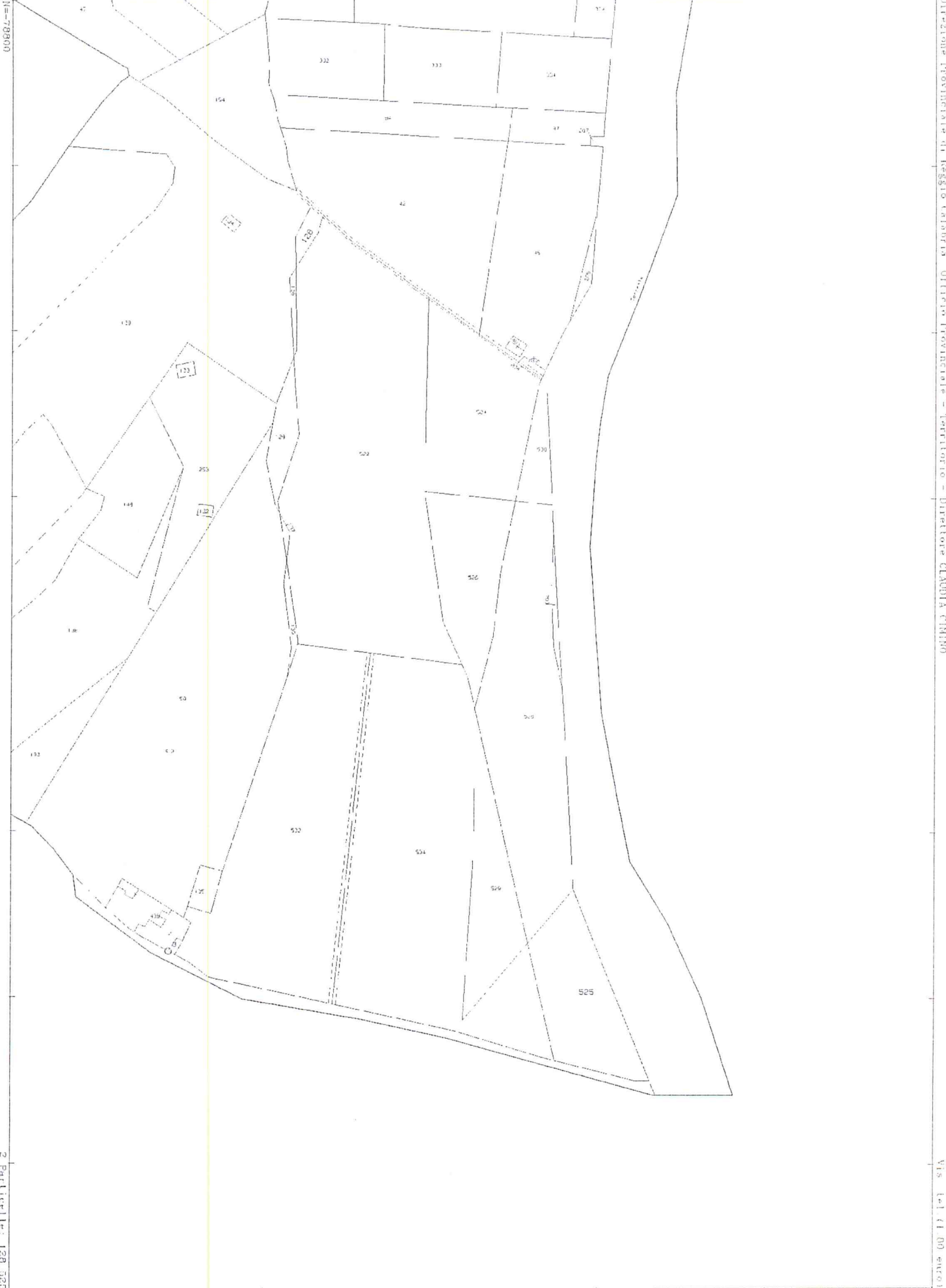


Foto 4: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particella 534. Interno del vecchio fabbricato rurale.

E= 33400

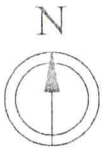
N=-78900



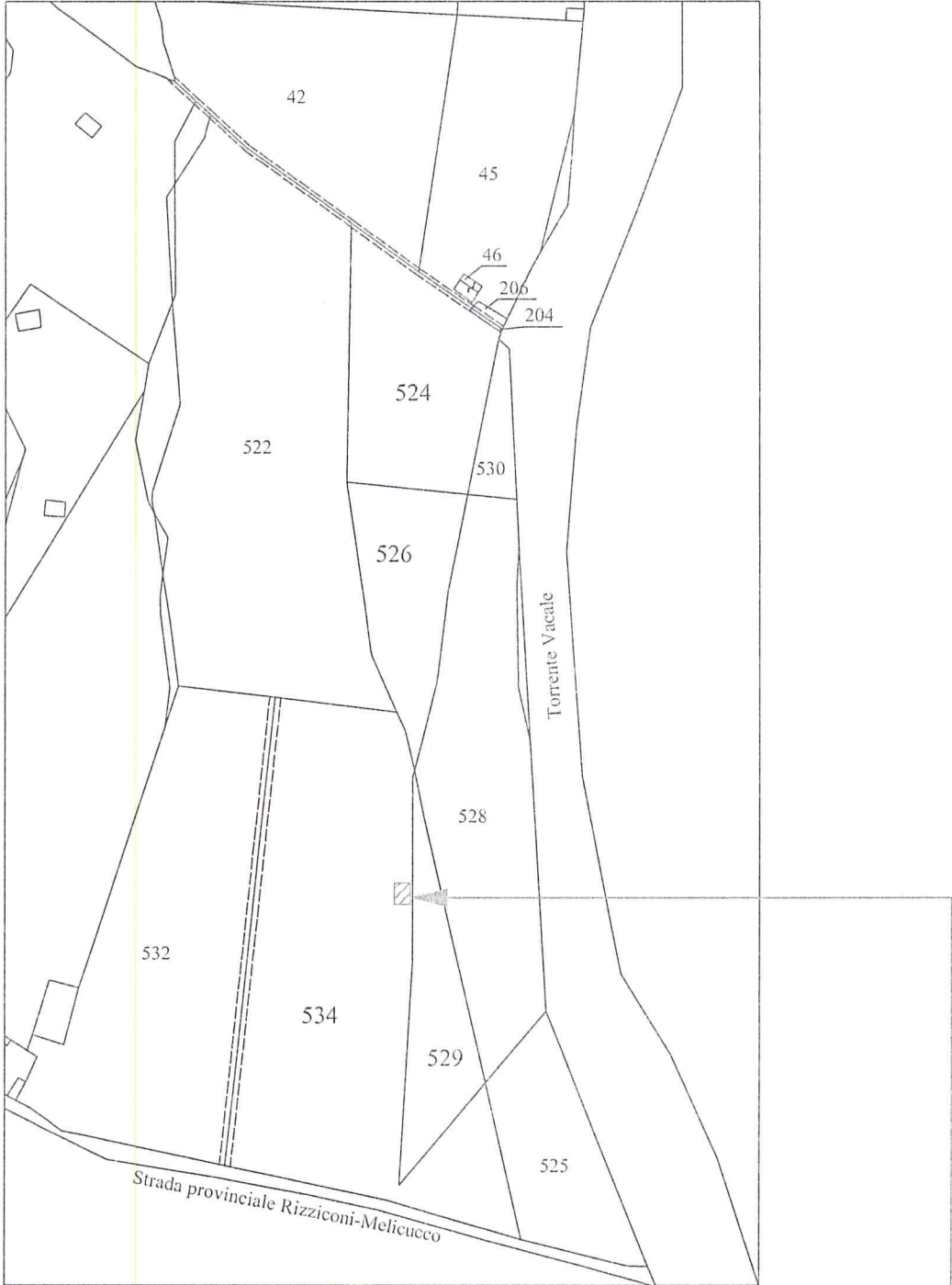
2 Particelle: 128, 525

Vis. del. (1.00 euro)

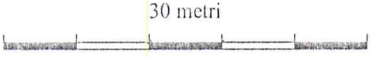
Catasto Terreni - Comune di Cittanova
Foglio 3 - particelle 524, 526, 529, 534
Scala 1:3000



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



▨ vecchio capannone non accatastato presente sulla part. 534



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/2019.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un fondo rustico della superficie catastale di ettari 1.37.88, identificato nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 532.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	1
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	2
07. Destinazione urbanistica.....	2
08. Servitù	2
09. Valutazione.....	2

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- l’estratto di mappa.

01. **Descrizione:** fondo rustico della superficie catastale di ettari 1.37.88. Il bene, ubicato in contrada “Petrulli” di Cittanova, dista circa 2,00 km dal centro abitato del comune di Melicucco. L’appezzamento, di forma pressoché regolare, è costituito unicamente dalla particella 532. Al fondo, non recintato, si accede dalla strada provinciale Rizziconi-Melicucco imboccando una rampa di cemento e percorrendo una strada interpoderale in terra battuta posta a cavallo del confine esistente tra la particella 532, oggetto del presente lotto, e la particella 534. Il terreno, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, posto a quota più bassa rispetto alla confinante strada provinciale, al momento del sopralluogo era privo di coltivazioni.
02. **Diritto da vendere:** quota pari a 6/16 della piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

di vendita di beni indivisi (5%) e della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 27.576,00 x 0,90 = € 24.818,40.

Valore della quota pignorata: € 24.818,40 x 6/16 = € 9.306,90.

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

Prezzo base d'asta _____ € 9.307,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

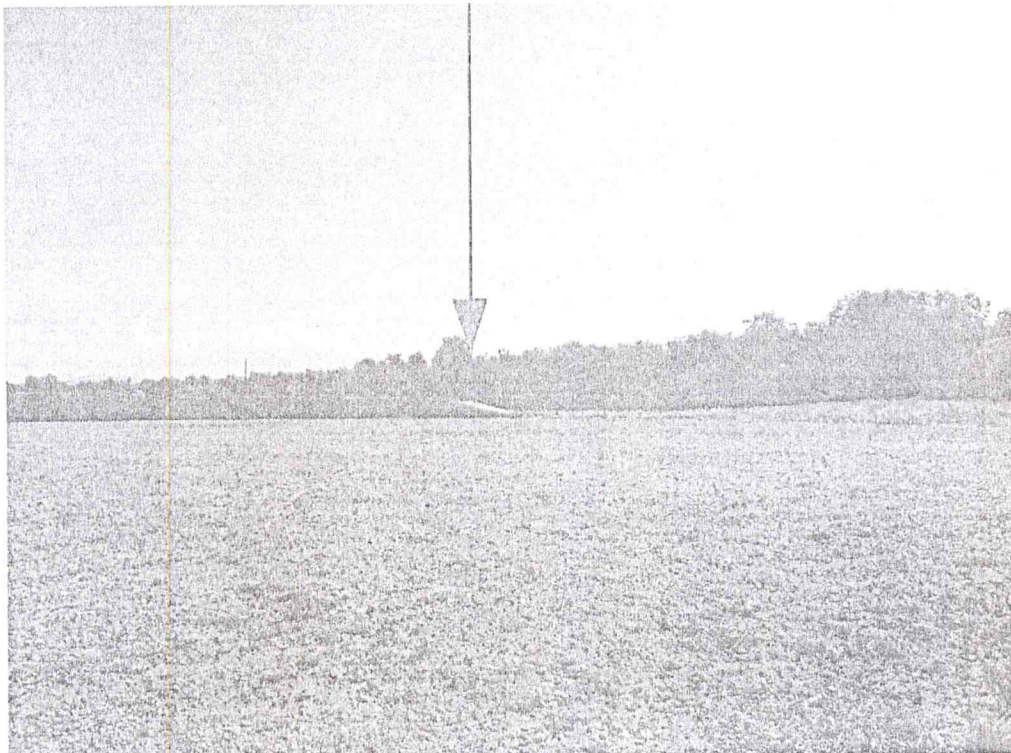


Foto 1: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particella 532. Accesso al fondo dalla strada provinciale Rizziconi-Melicucco.



Foto 2: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 3, particella 532. Il fondo è privo di coltivazioni.

E= 33400

Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CININO



2 Particelle: 139, 525

vis. 1:1 (1:00 euro)

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/2019.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un’abitazione della superficie catastale di 261,00 mq e su un magazzino della superficie catastale di 115,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 489 sub 4 e sub 7.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	4
03. Stato di possesso.....	4
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	4
05. Identificazione catastale.....	4
06. Confini.....	4
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
08. Conformità catastale.....	5
09. Valutazione.....	5

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco sub, planimetrie);
- planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** le unità immobiliari di cui al presente lotto fanno parte di un complesso di fabbricati costruiti sulla particella 489 del foglio 3 del comune di Cittanova, della superficie catastale di are 10.21.

Il lotto è così composto:

- **particella 489 sub 4:** abitazione su due livelli, della superficie catastale di 261,00 mq. L’unità immobiliare, che occupa i primi due piani di un fabbricato a tre piani fuori terra, è dotata di due pertinenze esterne. La corte è suddivisa in due porzioni distinte, poste a quote differenti, che dispongono ognuna di un accesso diretto dalla strada provinciale Rizziconi-Melicucco; la prima porzione, identificata con il sub 2 (corte comune ai sub 4 e 7), è situata a livello del piano terra dell’abitazione mentre la seconda, identificata con il sub 3 (corte comune ai sub 4, 5 e 6), è situata a livello del primo piano dell’abitazione (vedi elaborato planimetrico).

- Il primo piano, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta netta di circa 115,00 mq, ha un accesso che dall'esterno immette direttamente nella cucina. L'unità abitativa si compone di una zona giorno costituita da un soggiorno-pranzo e da una cucina nonché di una zona notte costituita da un corridoio, un ripostiglio, un bagno e tre camere da letto. Alla superficie coperta si aggiungono un balcone, una veranda ed una piccola corte esclusiva, della superficie complessiva di circa 80,00 mq.

Il pavimento del bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, quello degli altri vani con piastrelle di marmo; le pareti della cucina e del bagno sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica, quelle degli altri vani sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro camera, sono protette da persiane; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono buone.

- Il piano terra, con un'altezza interna utile di circa 2,90 metri ed una superficie coperta netta di circa 84,00 mq, è costituito da due locali di sgombero e da una cantina. La cantina, con pavimento e pareti al rustico, presenta una piccola finestra protetta con grata di ferro, non indicata nella planimetria catastale, un vecchio portoncino di legno che si apre sulla corte ed un'apertura protetta con serranda metallica che si apre sulla strada provinciale. I locali di sgombero constano di un primo vano di maggiori dimensioni, con pianta a forma di elle, dotato di due accessi dall'esterno e di un secondo vano, con pianta di forma quadrangolare, con accesso dal primo. Il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di legno o di ferro con vetro singolo, sono protette da grate di ferro. Sono presenti una porta di ferro che si apre sulla corte ed una porta di alluminio e vetro, protetta da serranda metallica, che si apre sulla strada provinciale. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono mediocri.

I due livelli dell'abitazione sono collegati per mezzo di una scala esterna di ferro che dalla corte

- identificata con il sub 2, posta al piano terra, permette di raggiungere la corte esclusiva ubicata a livello del primo piano.
- Il primo corpo accessorio, destinato a locale di sgombero, confina con la corte identificata con il sub 2. Realizzato con struttura mista e copertura piana ad una sola elevazione fuori terra, copre un'area di sedime di circa 17,00 mq. La struttura presenta pianta a forma di rettangolo con tre lati delimitati da pareti in muratura, in parte intonacate al rustico ed in parte prive di intonaco, ed uno dei lati corti addossato ad un terrapieno. Nel corso delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che la costruzione, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, è stata oggetto di lavori che hanno permesso la creazione, nella porzione addossata al terrapieno, di un piccolo w.c. (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono mediocri.
 - Il secondo corpo accessorio confina con la corte identificata con il sub 3 ed è posto in aderenza allo spigolo nord della particella 489. Realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo ad un piano fuori terra e copertura ad una falda inclinata realizzata con travi di legno rivestite con lamiere ondulate di metallo, ha pianta di forma rettangolare ed occupa un'area di sedime di circa 40,00 mq. Al suo interno sono presenti un vano destinato a taverna, un ripostiglio ed un w.c. Il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica; le pareti sono state intonacate e tinteggiate senza essere stuccate; il soffitto è rivestito con perlinato. Sul lato sud-est della costruzione è stata addossata una tettoia che copre un'area di circa 42,00 mq, realizzata con struttura metallica e copertura di lamiere grecate. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono mediocri.
 - **particella 489 sub 7:** magazzino al piano terra, della superficie catastale di 115,00 mq. L'unità immobiliare, costruita in aderenza allo spigolo est della particella 489, confina con la corte identificata con il sub 2 ed è posta allo stesso livello del piano terra dell'abitazione. La struttura presenta pianta a forma di rettangolo con tre lati delimitati da pareti in muratura non rivestita da intonaco ed uno dei lati

addossato ad un terrapieno. Nel corso delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che la costruzione, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, è stata oggetto di lavori che hanno comportato l'estensione della copertura con conseguente creazione di una tettoia di circa 107,00 mq. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono mediocri.

02. **Diritto da vendere:** quota pari a 6/16 della piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/04/2016 ai numeri 5551 R.G./527 R.P.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/04/2016 ai numeri 5552 R.G./528 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 18/01/2019 ai numeri 1094 R.G./913 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4 e sub 7.
06. **Confini:** la particella 489 confina nel suo giro con le particelle 50, 532 e con la strada provinciale Rizziconi-Melicuccio (vedi estratto di mappa).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalla lettura dell'atto di provenienza rogato in data 08/11/2016, trascritto il data 05/12/2016 ai numeri 19663 R.G/16033 R.P., risulta che gli immobili urbani di cui al presente lotto sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 e che negli anni successivi e fino alla data di stipula del citato atto non sono state apportate variazioni di superficie, di volume né di altro genere che possano formare oggetto di sanatoria e di condono. Dal confronto tra le planimetrie catastali allegate all'atto di provenienza sopra citato ed ancora vigenti con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: 1) una porzione di circa 107,00 mq della corte identificata con il sub 2 è stata coperta con un tettoia realizzata ampliando la copertura del magazzino identificato con il sub 7; 2) il primo corpo accessorio dell'abitazione identificata con il sub

4 è stato modificato al fine di realizzare un piccolo w.c.; la cantina del sub 4 dispone di una finestra non riportata nella planimetria catastale; il soggiorno-pranzo posto al primo piano dell'abitazione identificata con il sub 4 dispone di una porta finestra, non indicata nella planimetria catastale, che si apre sulla veranda (per le variazioni descritte vedi le planimetrie indicative dello stato dei luoghi). Gli interventi, per il quali non è richiesto il permesso di costruire, possono essere assentiti con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le altre opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** schede catastali da aggiornare

09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **part. 489 sub 4** - $261,00 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 117.450,00$.
- **part. 489 sub 7** - $115,00 \text{ m}^2 \times 380,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 43.700,00$.

Valore dell'intero: $\text{€ } 117.450,00 + \text{€ } 43.700,00 = \text{€ } 161.150,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 15% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%) nonché delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 161.150,00 x 0,85 = € 136.977,50.

Valore della quota pignorata: € 136.977,50 x 6/16 = € 51.366,56.

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

Prezzo base d'asta _____ € 51.367,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

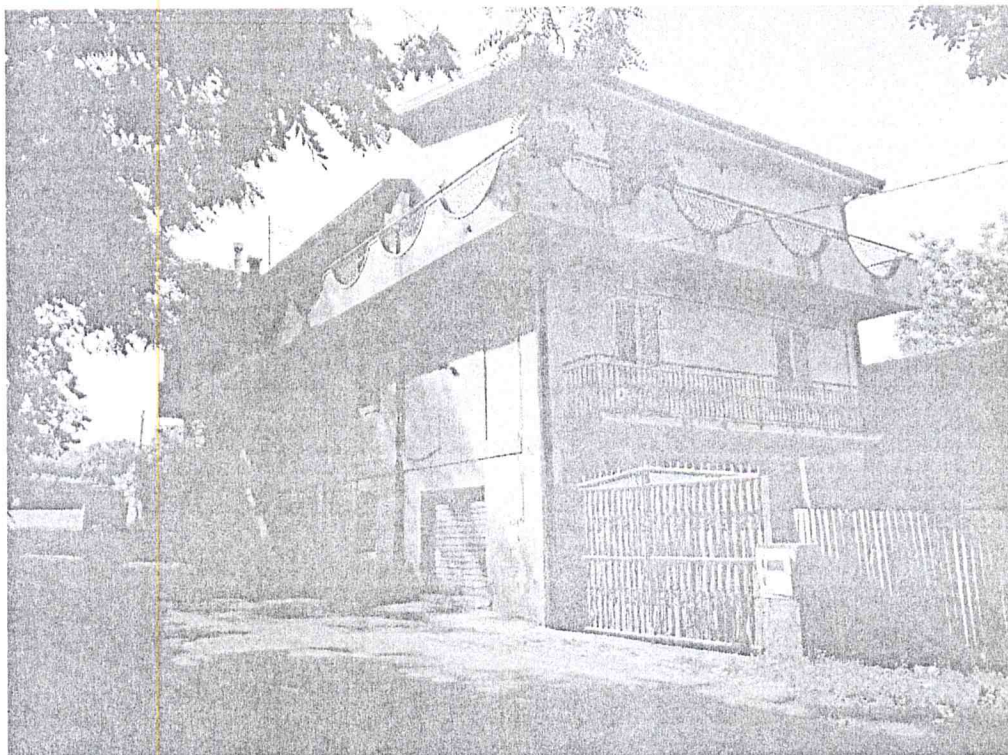


Foto 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4 – l'abitazione occupa i primi due piani di un fabbricato a tre piani fuori terra. Sulla destra, accesso al sub 2, corte comune ai sub 4 e sub 7.

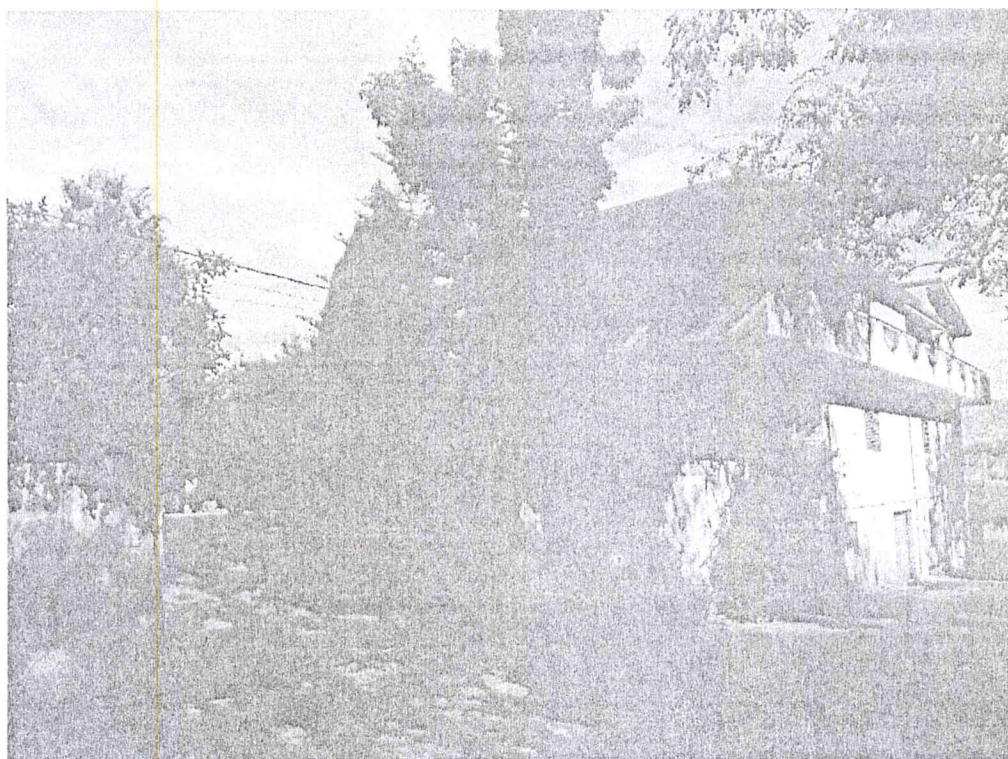


Foto 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Sulla sinistra, accesso al sub 3, corte comune ai sub 4, sub 5 e sub 6.

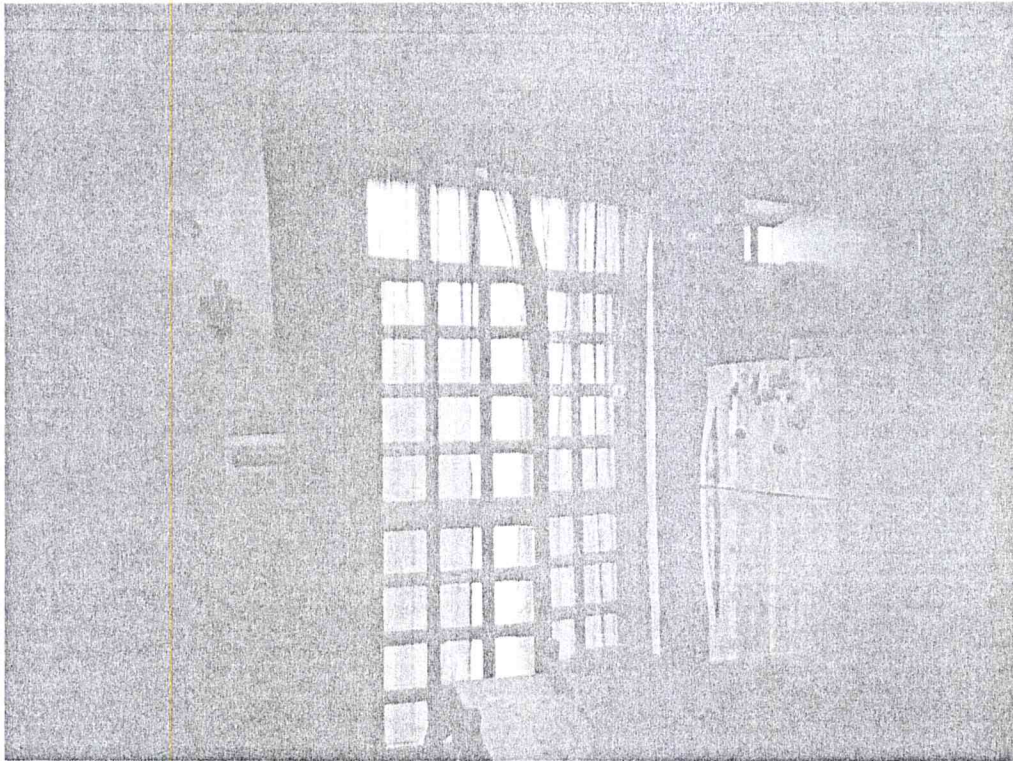


Foto 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Cucina.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Soggiorno-pranzo.

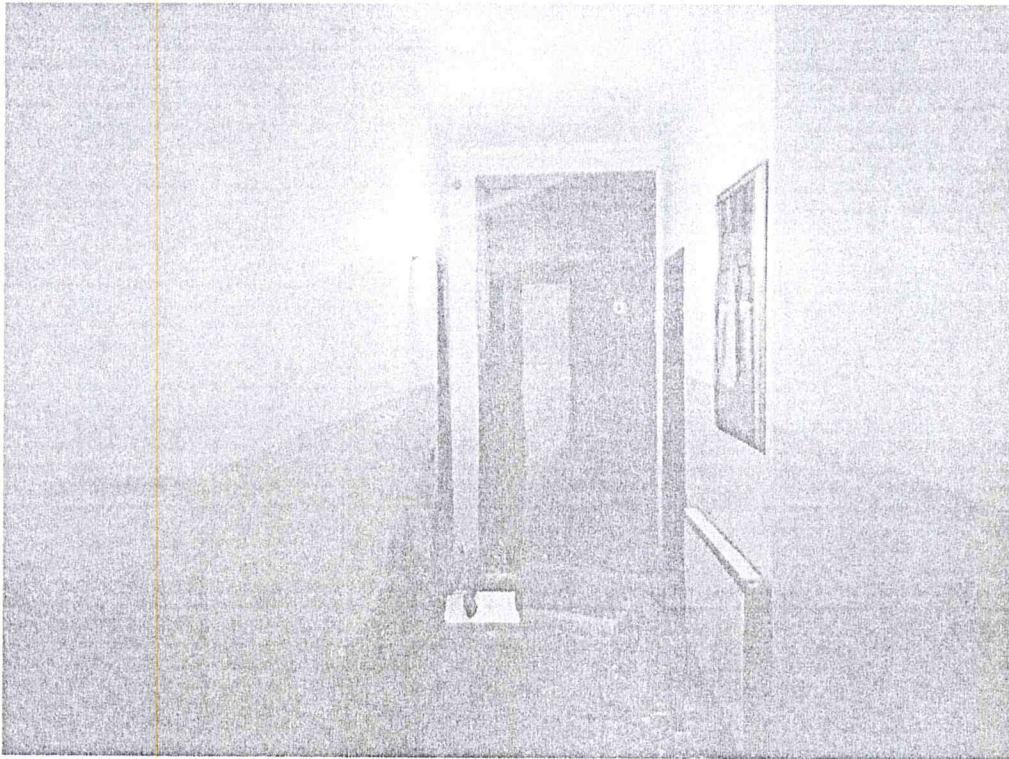


Foto 5: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Corridoio zona notte.

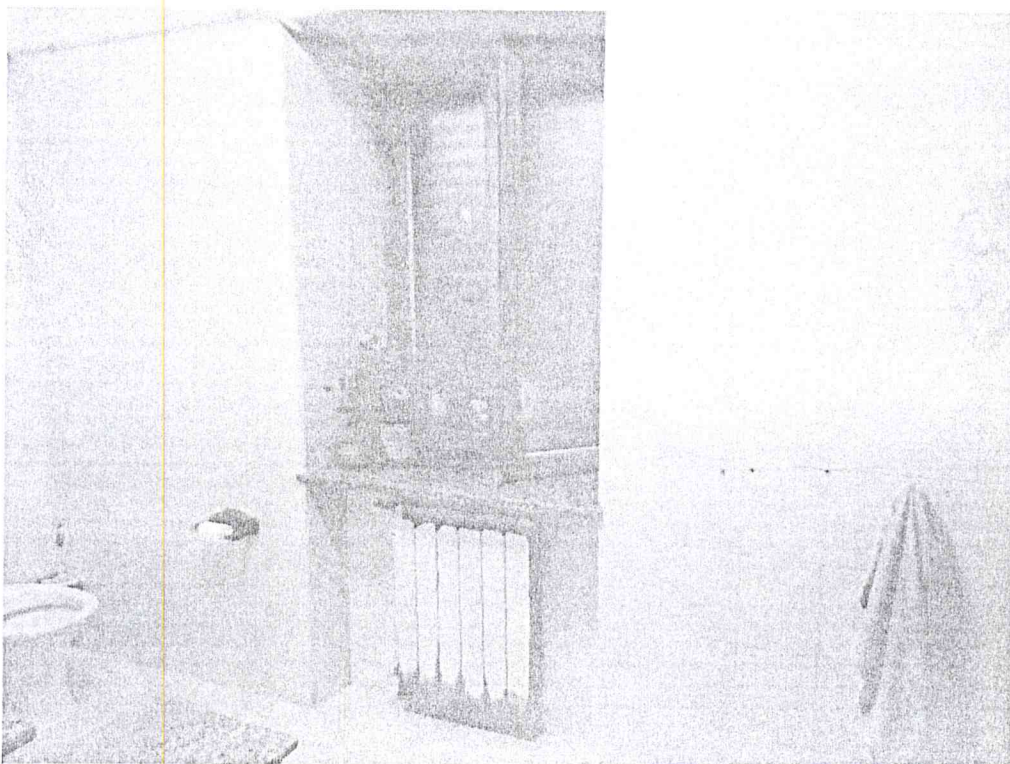


Foto 6: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Bagno.

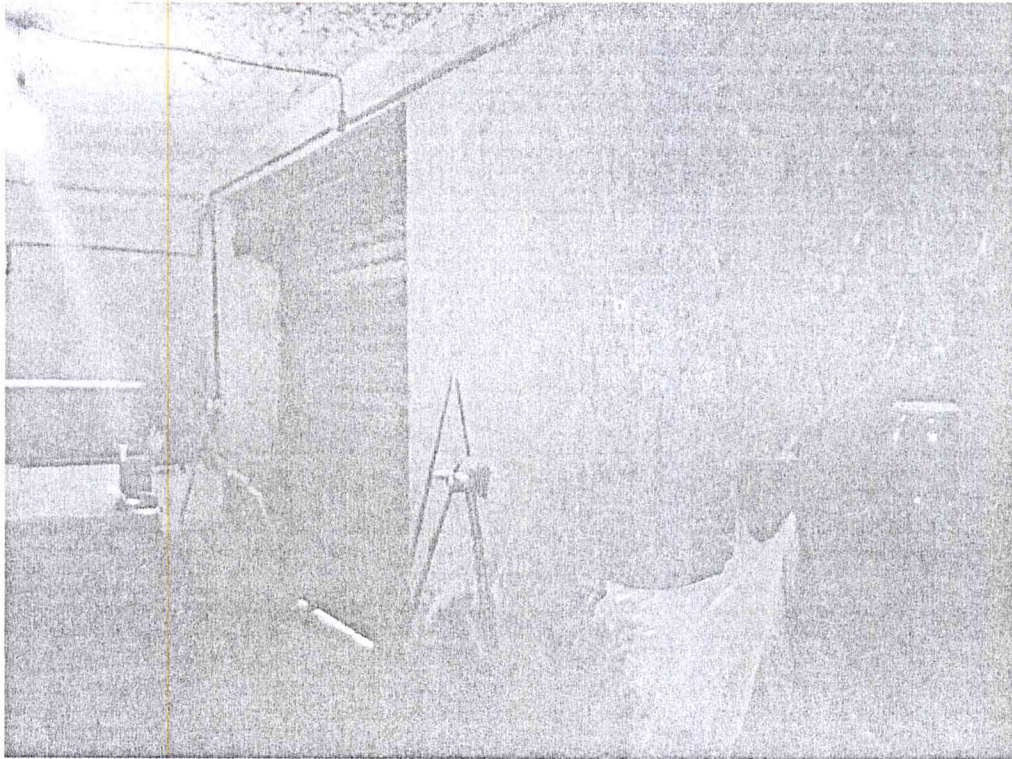


Foto 7: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Cantina.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Locale di sgombero al piano terra.

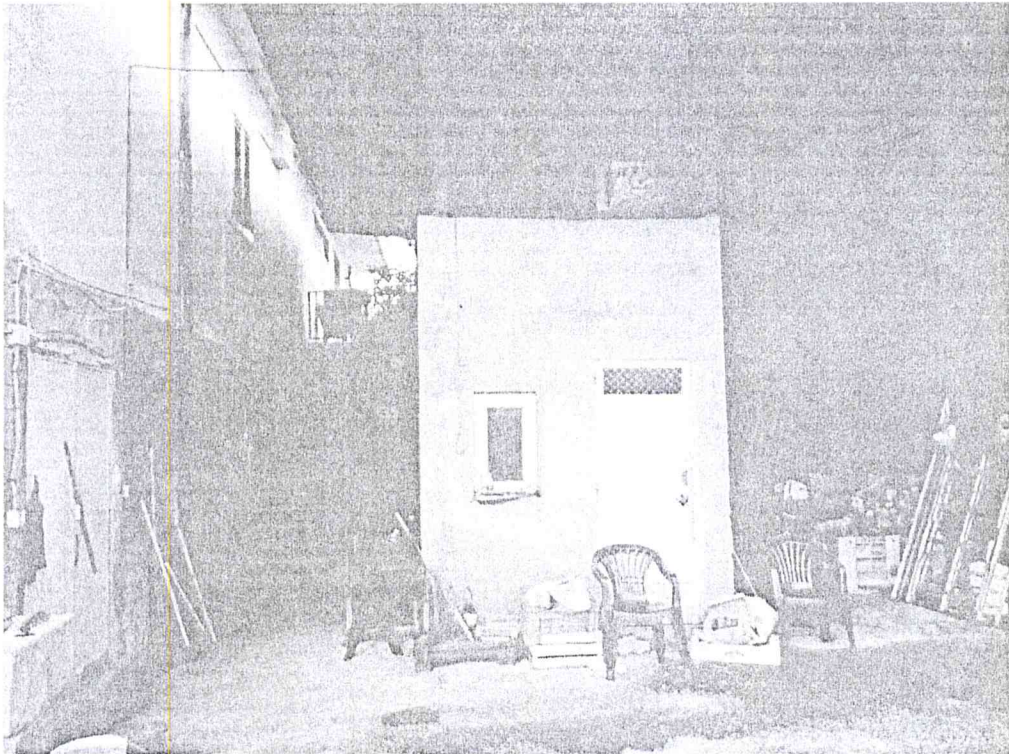


Foto 9: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Primo corpo accessorio, destinato a locale di sgombero.

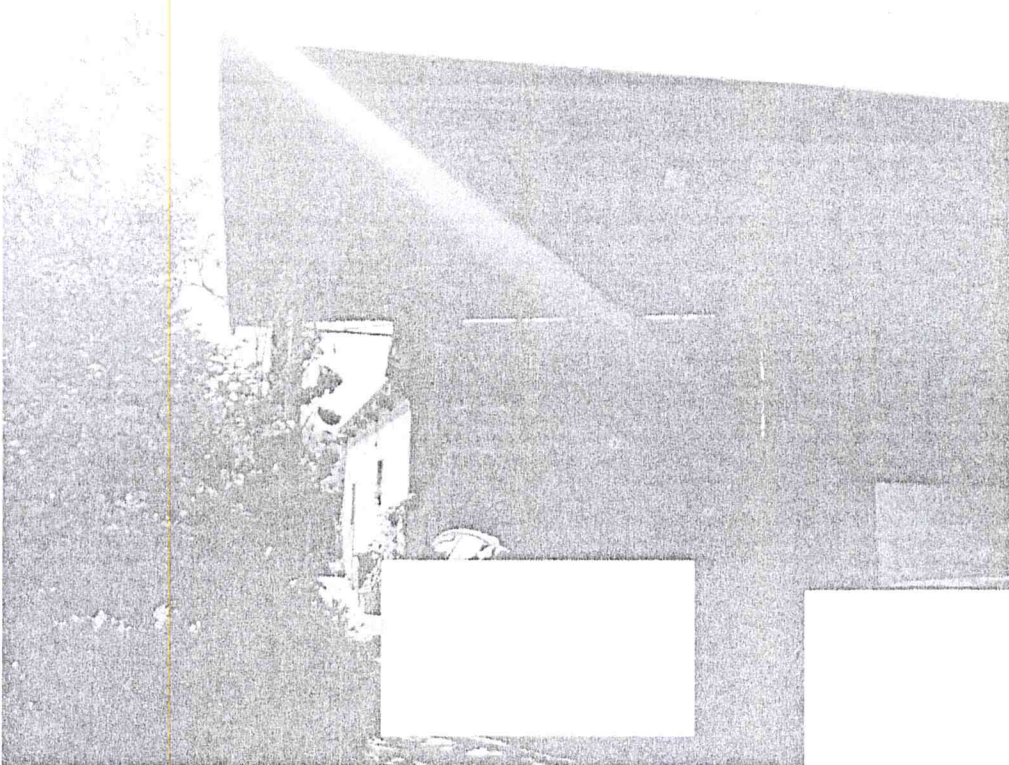


Foto 10: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Secondo corpo accessorio con annessa tettoia.

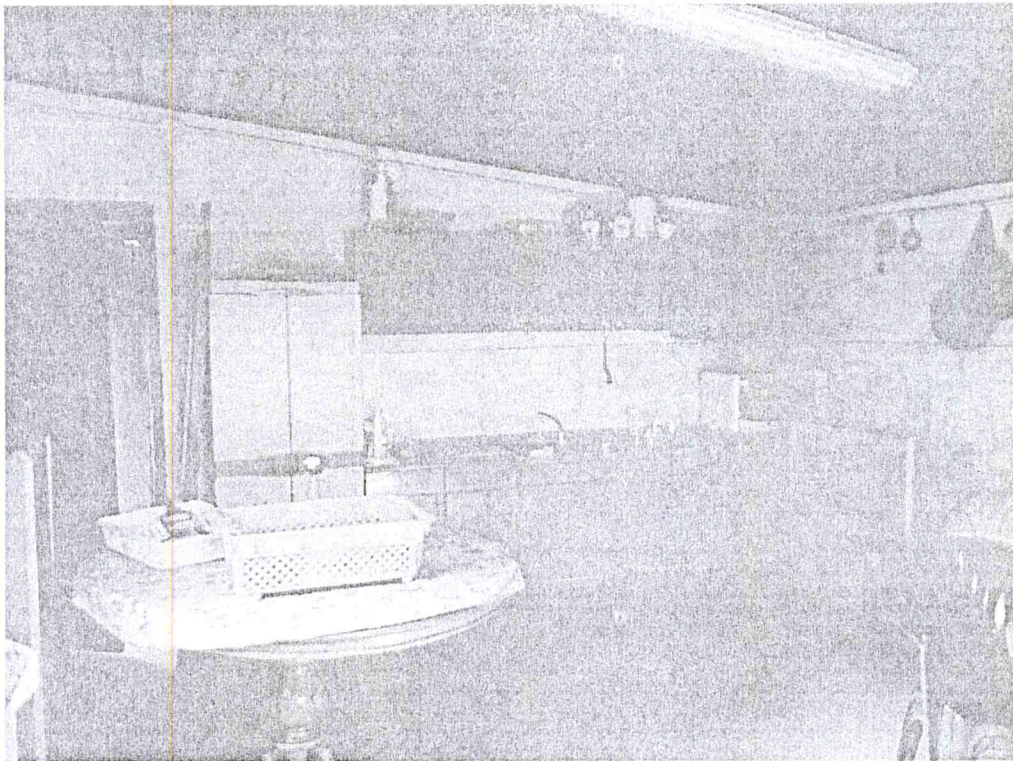


Foto 11: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 4. Interno del secondo corpo accessorio destinato a taverna.

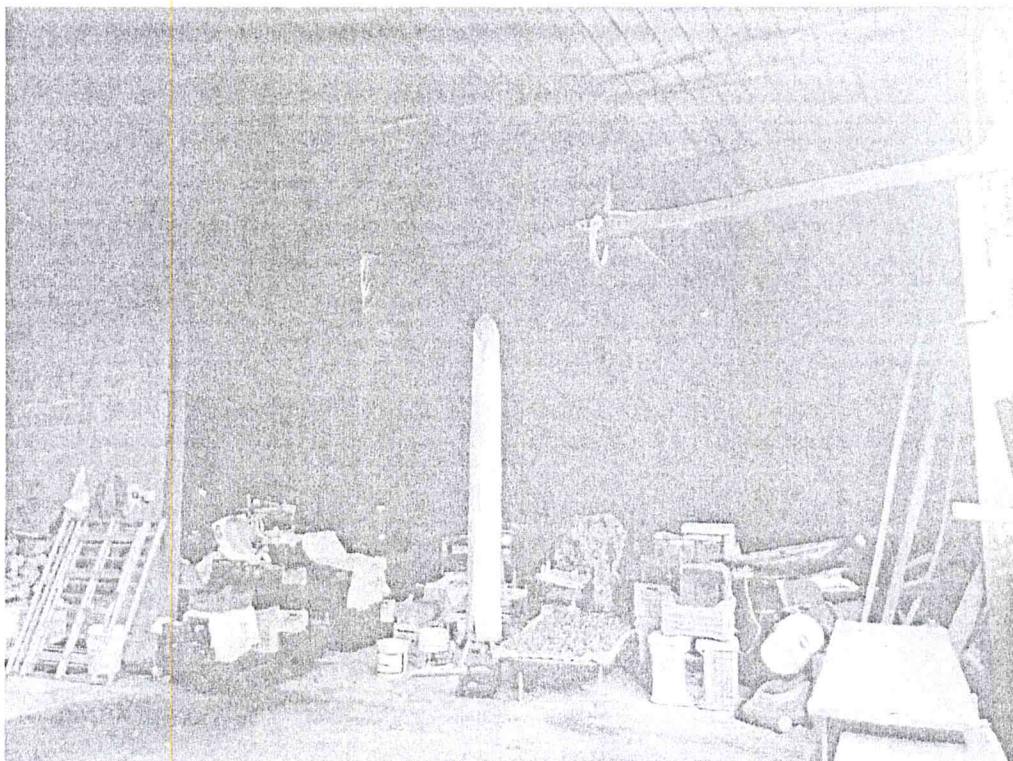


Foto 12: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 7. Magazzino.



N=78800

E= 33400

2 Particelle: 128, 525

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO

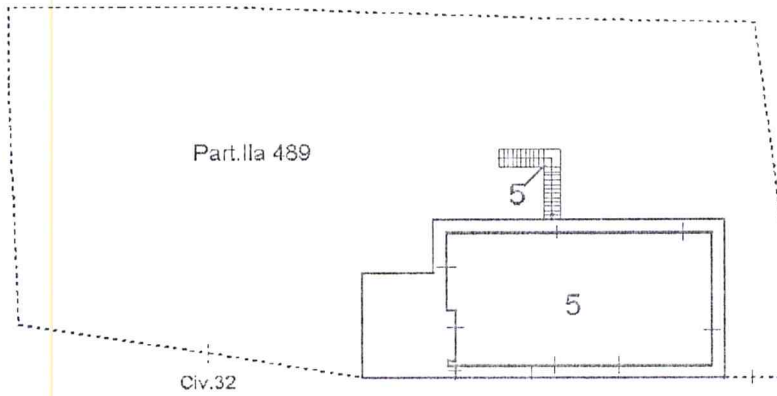
Via: 141 (1,00 euro)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tropeano Massimo	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Roma	N. 26846

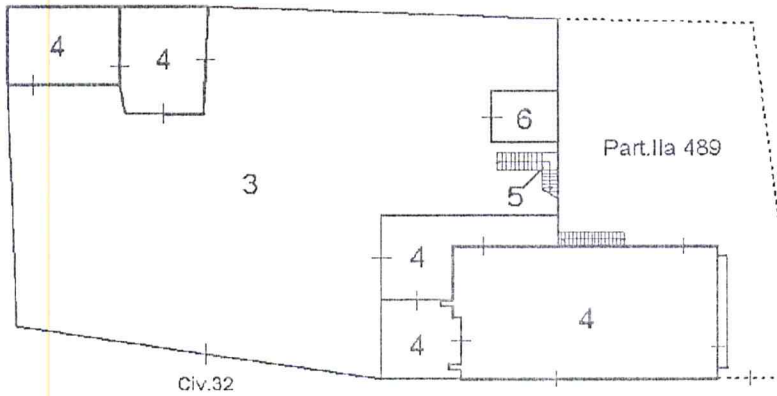
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Cittanova	Protocollo n. RC0124401 del 30/08/2016
Sezione: Foglio: 3 Particella: 489	Tipo Mappale n. 107268 del 19/07/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

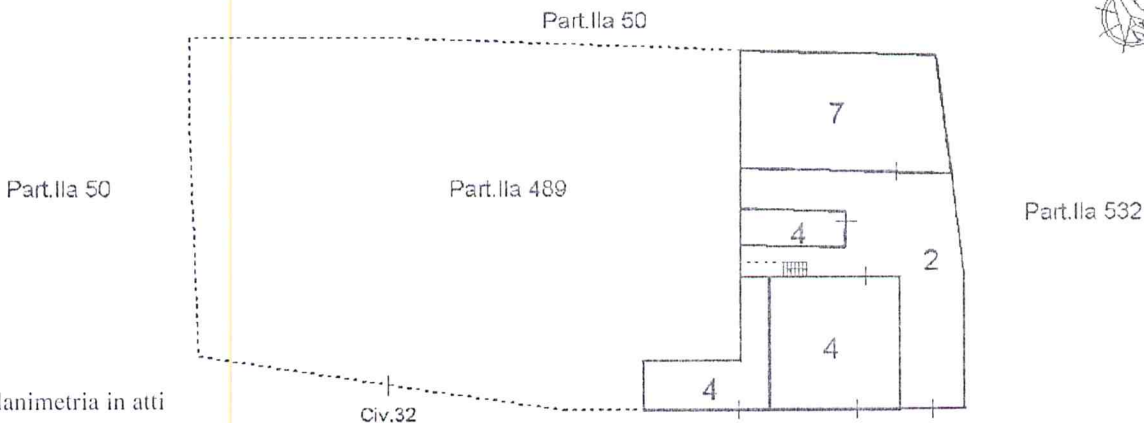
Piano Secondo



Piano Primo



Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CITTANOVA
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CITTANOVA			3	489		107268	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2	CONTRADA PETRULLI	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE A SUB 4,7	
3	CONTRADA PETRULLI	32	I			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE A SUB 4,5,6	
4	CONTRADA PETRULLI	32	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	CONTRADA PETRULLI	32	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	CONTRADA PETRULLI	32	I			POSTO AUTO COPERTO	
7	CONTRADA PETRULLI	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0124401 del 30/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Contrada Petrulli

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 489

Subalterno: 4

Compilata da:

Tropeano Massimo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

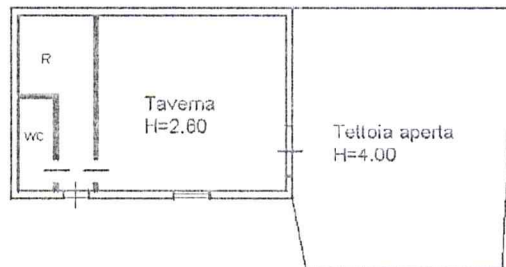
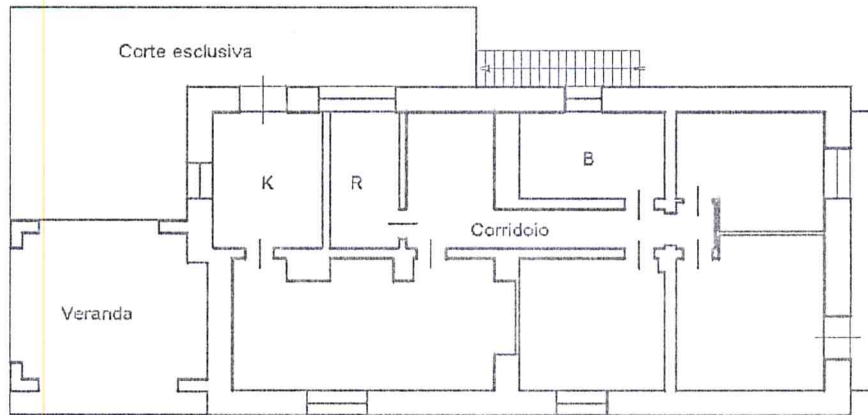
N. 26846

Scheda n. 1

Scala 1:200

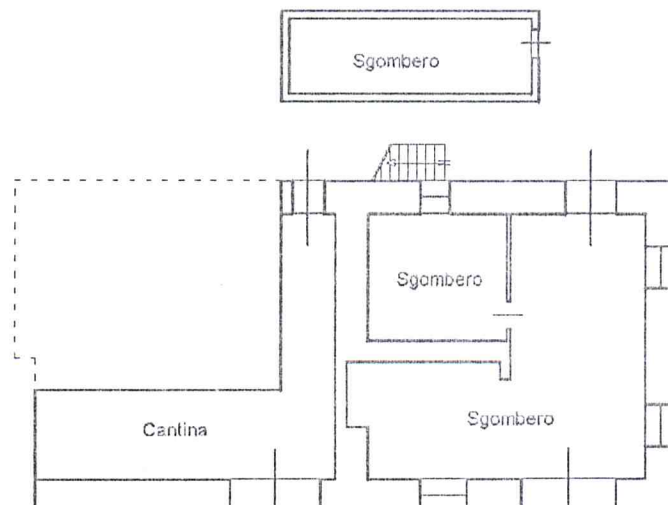
Piano Primo

H=3.00



Piano Terra

H=3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2019 - n. T251875 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2019 - Comune di CITTANOVA (C747) - < Foglio: 3 - Particella: 489 - Subalterno: 4 >
CONTRADA PETRULLI n. 32 piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0124401 del 30/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Contrada Petrulli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 489

Subalterno: 7

Compilata da:
Tropeano Massimo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

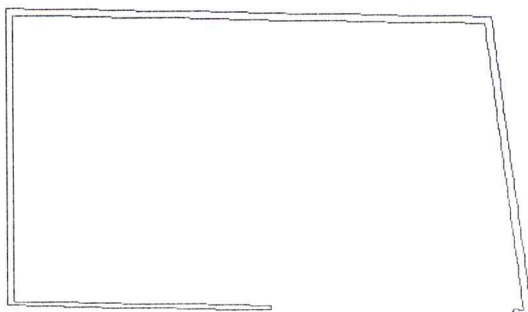
N. 26846

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

H=3.60



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2019 - n. T251878 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

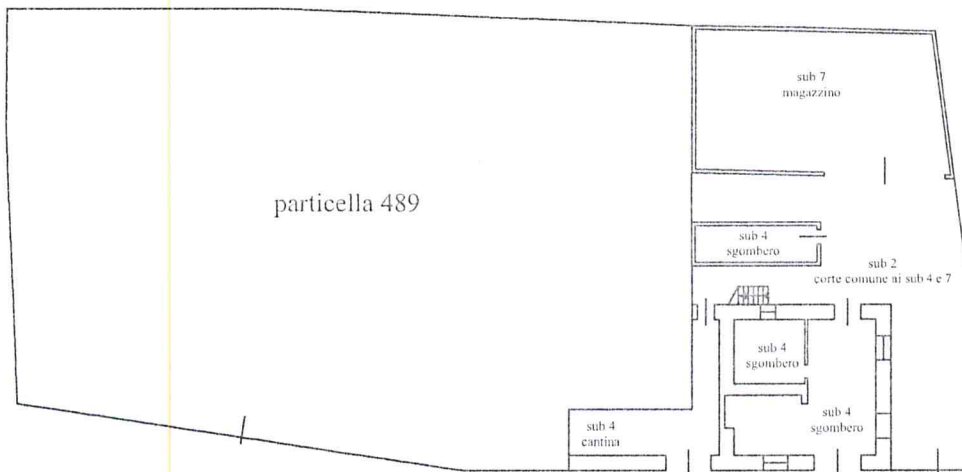
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2019 - Comune di CITTANOVA (C747) - < Foglio: 3 - Particella: 489 - Subalterno: 7 >
CONTRADA PETRULLI SNC piano: T;

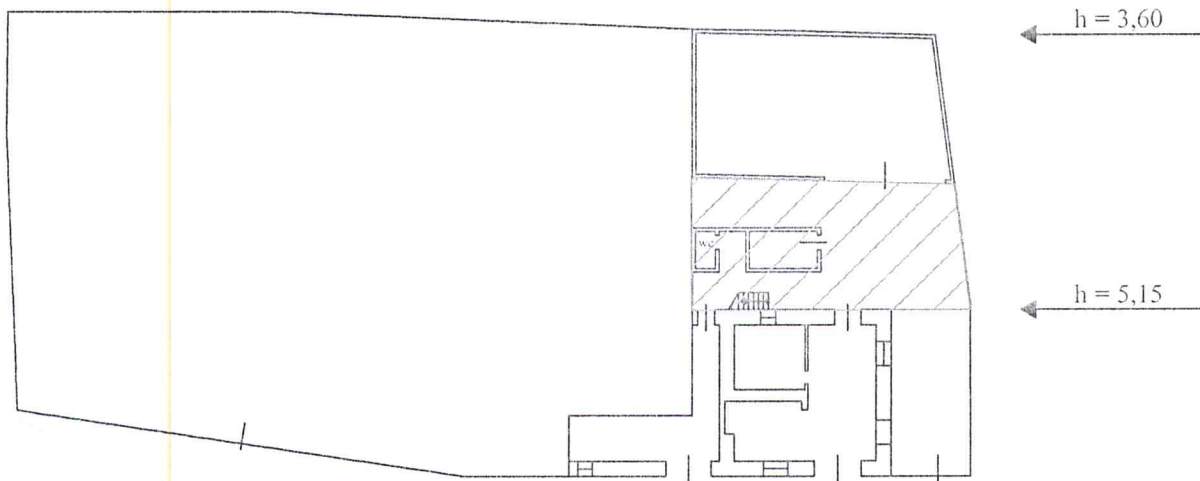
Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 3 - particella 489 sub 4 e sub 7
Scala 1:400



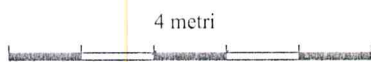
Planimetria catastale piano terra



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



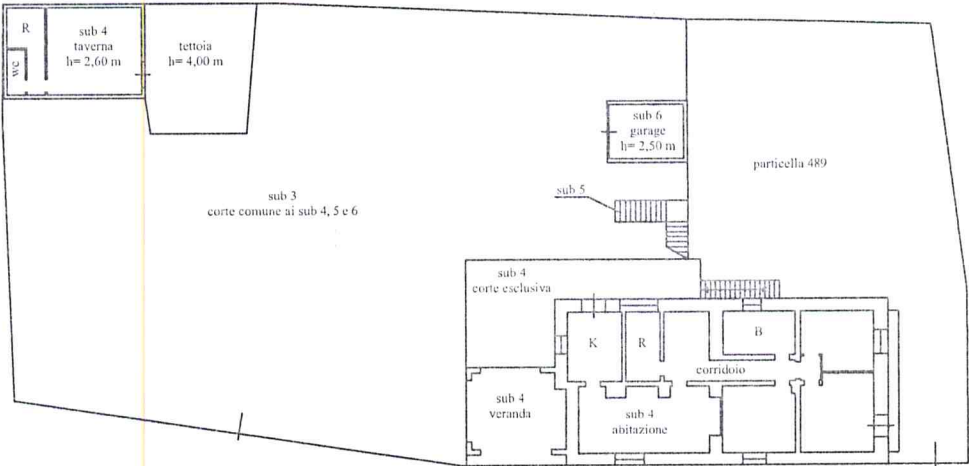
 area coperta da tettoia



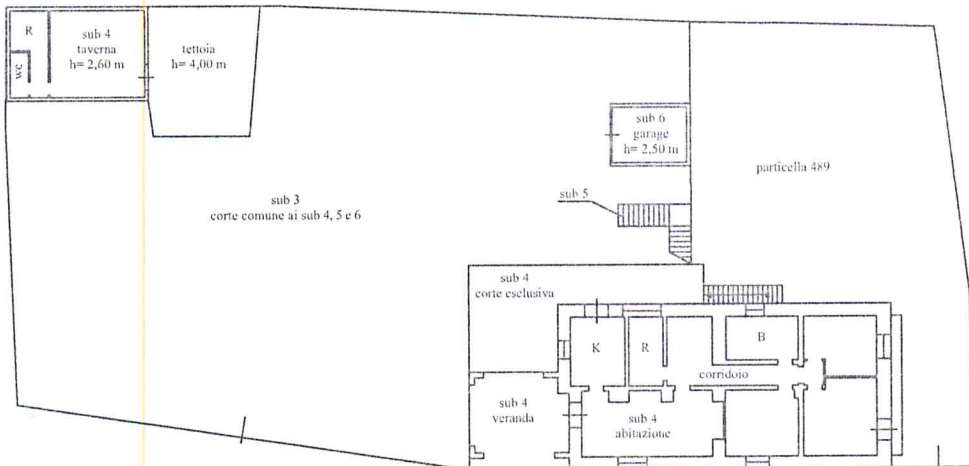
Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 3 - particella 489 sub 4 e sub 7
Scala 1:400



Planimetria catastale primo piano



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



4 metri



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/2019.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Cittanova, contrada “Petrulli” – diritti pari a 6/16 della piena proprietà su un’abitazione della superficie catastale di 181,00 mq e su un’autorimessa della superficie catastale di 14,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 489 sub 5 e sub 6.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	3
06. Confini.....	3
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale.....	3
09. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco sub, planimetrie).

01. **Descrizione:** le unità immobiliari di cui al presente lotto fanno parte di un complesso di fabbricati costruiti sulla particella 489 del foglio 3 del comune di Cittanova, della superficie catastale di are 10.21.

Il lotto è così composto:

- **particella 489 sub 5:** abitazione al secondo piano (3° f.t.), della superficie catastale di 181,00 mq. L’unità immobiliare identificata con il sub 5 occupa l’ultimo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra, costruito sulla particella 489. I primi due piani del fabbricato, identificati con il sub 4, fanno parte di un’abitazione esclusa dal presente lotto. La superficie libera della particella 489 che circonda il fabbricato è suddivisa in due porzioni distinte, poste a quote differenti. Ciascuna porzione di corte dispone di un accesso diretto dalla strada provinciale Rizziconi-Melicucco; la prima, identificata con il sub 2 (corte comune ai sub 4 e 7 esclusi dal presente lotto), è situata a livello del piano terra

dell'abitazione identificata con il sub 4 mentre la seconda, identificata con il sub 3 (corte comune ai sub 4, 5 e 6), è situata a livello del primo piano dell'abitazione identificata con il sub 4 (vedi elaborato planimetrico).

L'appartamento, con un'altezza interna media di circa 3,20 metri, ha accesso dalla corte identificata con il sub 3 attraverso una scala esterna. L'unità abitativa si compone di una zona giorno costituita da ingresso, pranzo, cucina, soggiorno nonché di una zona notte costituita da corridoio, ripostiglio, due bagni e tre camere da letto di cui una con cabina armadio. Alla superficie coperta si aggiungono un balcone ed una veranda da cui è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio esterno all'abitazione.

Il pavimento è rivestito in parte con piastrelle di gres ed in parte con piastrelle di ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica, quelle degli altri vani sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro camera, sono protette da persiane; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono buone.

- **particella 489 sub 6:** autorimessa al piano terra, della superficie catastale di 14,00 mq. L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso la corte identificata con il sub 3. La costruzione, ad una sola elevazione fuori terra, è stata realizzata con struttura di legno, pareti in muratura intonacata in parte al rustico, tetto ad una falda inclinata rivestita con lamiera coibentate coperte con tegole. L'accesso è protetto con una serranda di metallo. All'interno l'unità immobiliare presenta pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono discrete.

02. **Diritto da vendere:** quota pari a 6/16 della piena proprietà.

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

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono

riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/04/2016 ai numeri 5551 R.G./527 R.P.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/04/2016 ai numeri 5552 R.G./528 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 18/01/2019 ai numeri 1094 R.G./913 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 5 e sub 6.
06. **Confini:** la particella 489 confina nel suo giro con le particelle 50, 532 e con la strada provinciale Rizziconi-Melicuccio (vedi estratto di mappa).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalla lettura dell'atto di provenienza rogato in data 08/11/2016, trascritto il data 05/12/2016 ai numeri 19663 R.G/16033 R.P., risulta che gli immobili urbani di cui al presente lotto sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 e che negli anni successivi e fino alla data di stipula del citato atto non sono state apportate variazioni di superficie, di volume né di altro genere che possano formare oggetto di sanatoria e di condono. Dal confronto tra le planimetrie catastali allegate all'atto di provenienza sopra citato ed ancora vigenti con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è emersa la seguente variazione interna: 1) la creazione di una porta di comunicazione tra l'ingresso ed il soggiorno. Si precisa che gli interventi, per il quali non è richiesto il permesso di costruire, possono essere assentiti con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001.
08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro

tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **part. 489 sub 4** - $181,00 \text{ m}^2 \times 480,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 86.800,00$.
- **part. 489 sub 7** - $14,00 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 5.600,00$.

Valore dell'intero: $\text{€ } 86.800,00 + \text{€ } 5.600,00 = \text{€ } 92.400,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 12% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%) nonché delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (2%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 92.400,00 \times 0,88 = \text{€ } 81.312,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 81.312,00 \times 6/16 = \text{€ } 30.492,00$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 30.492,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 5 – l'abitazione occupa l'ultimo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra. Sulla sinistra, accesso al sub 3, corte comune ai sub 4, sub 5 e sub 6.

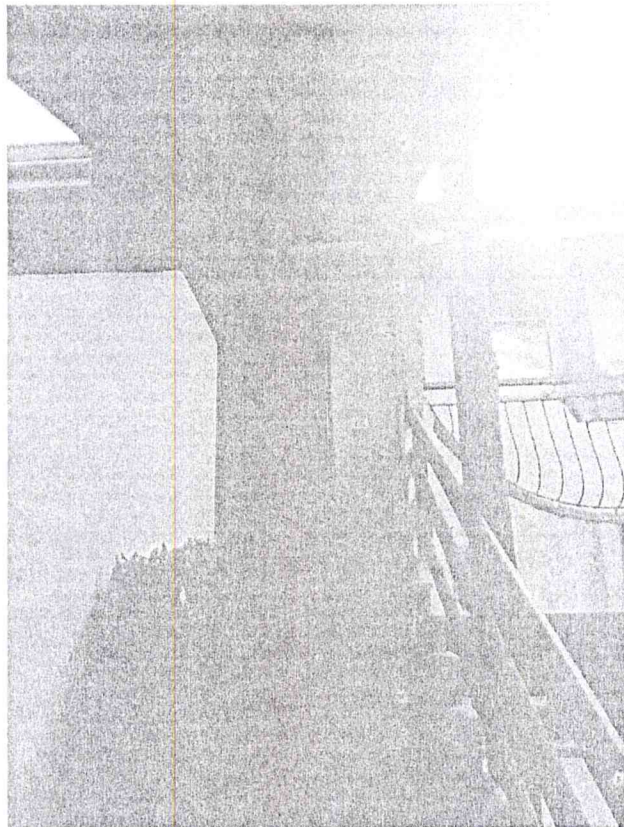


Foto 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 5. Al bene si accede per mezzo di una scala esterna.



Foto 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 5. Ingresso-pranzo.

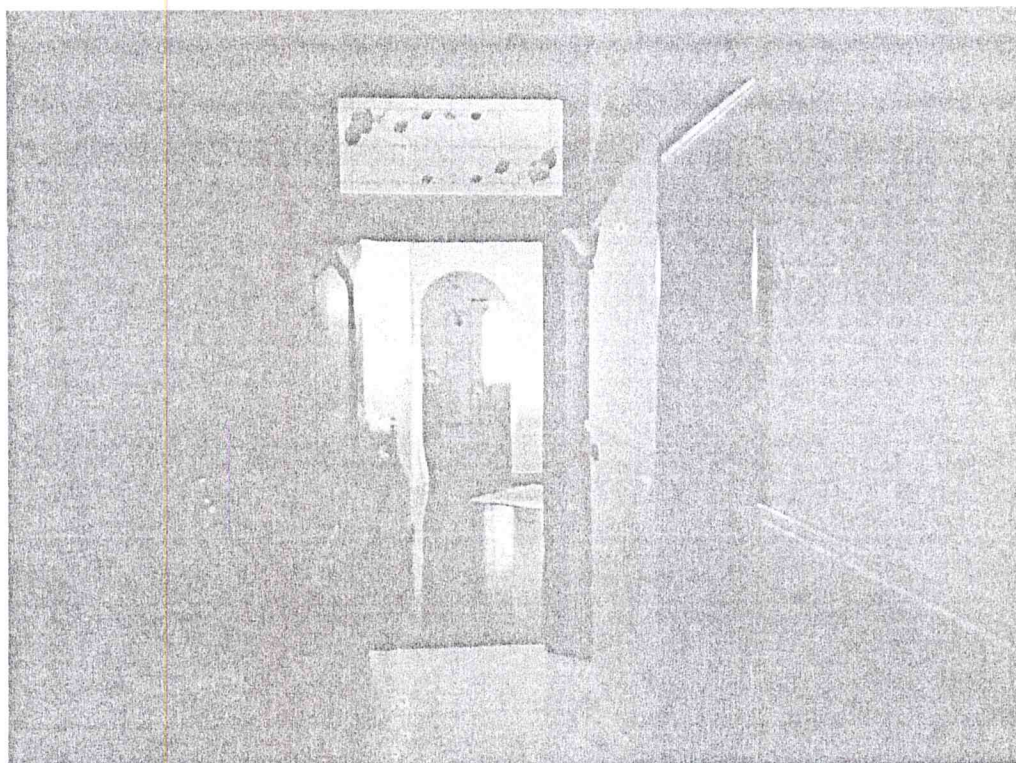


Foto 4: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 5. In primo piano, corridoio zona notte; sullo sfondo, ingresso-pranzo.

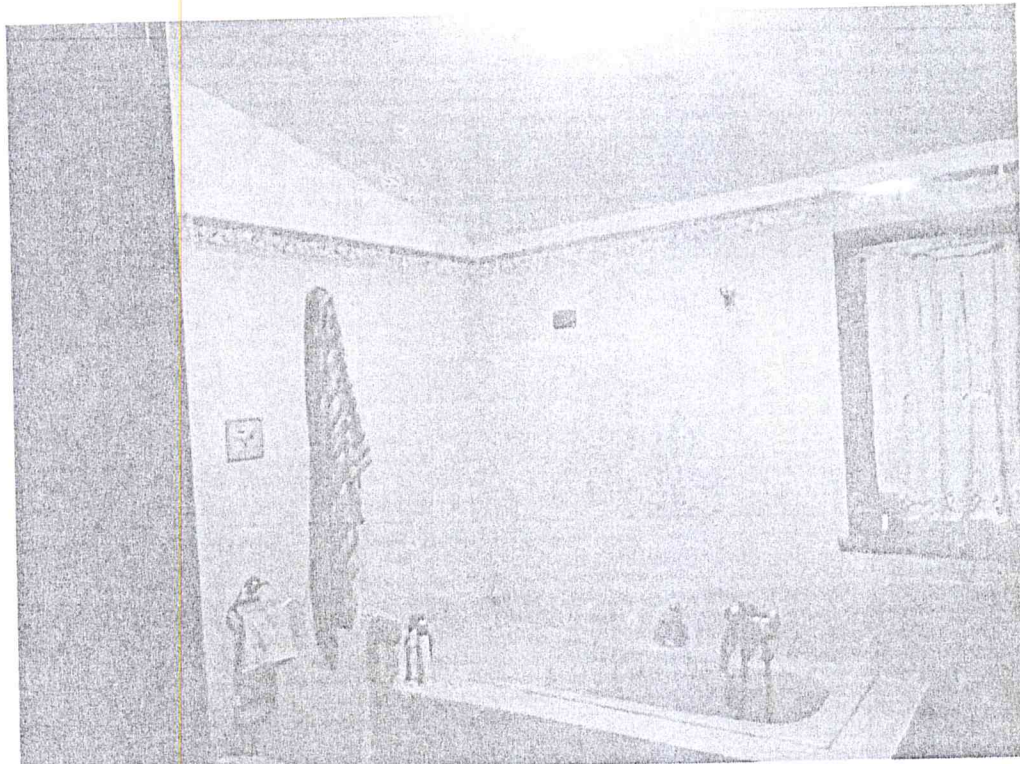


Foto 5: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 5. Bagno.

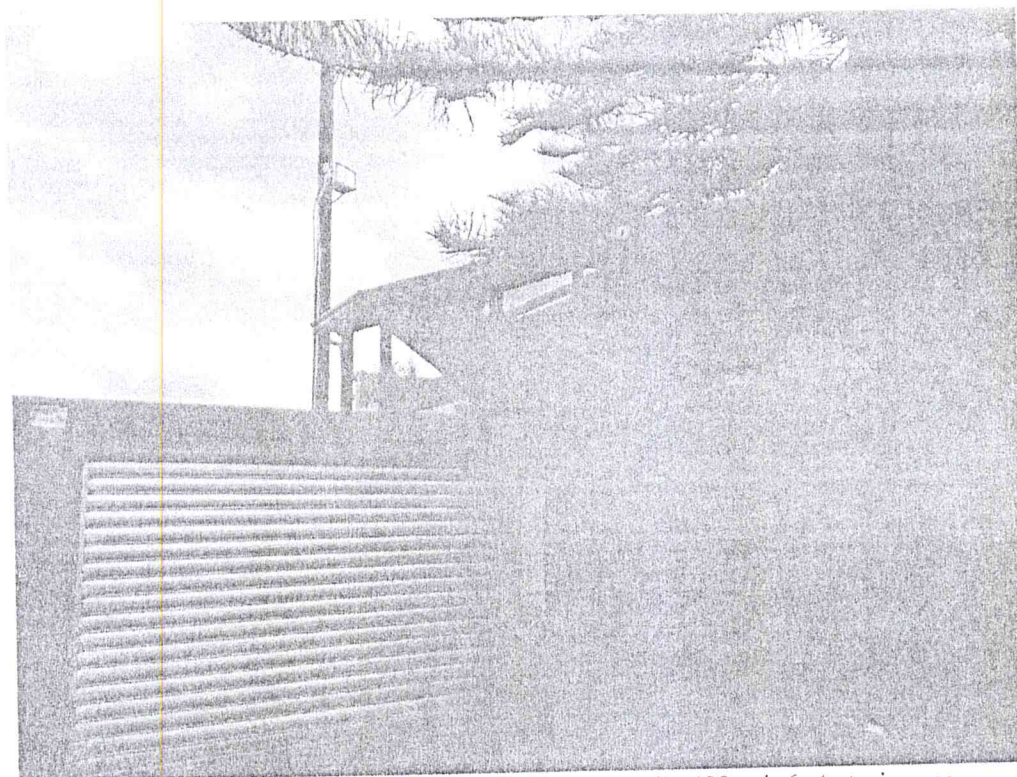
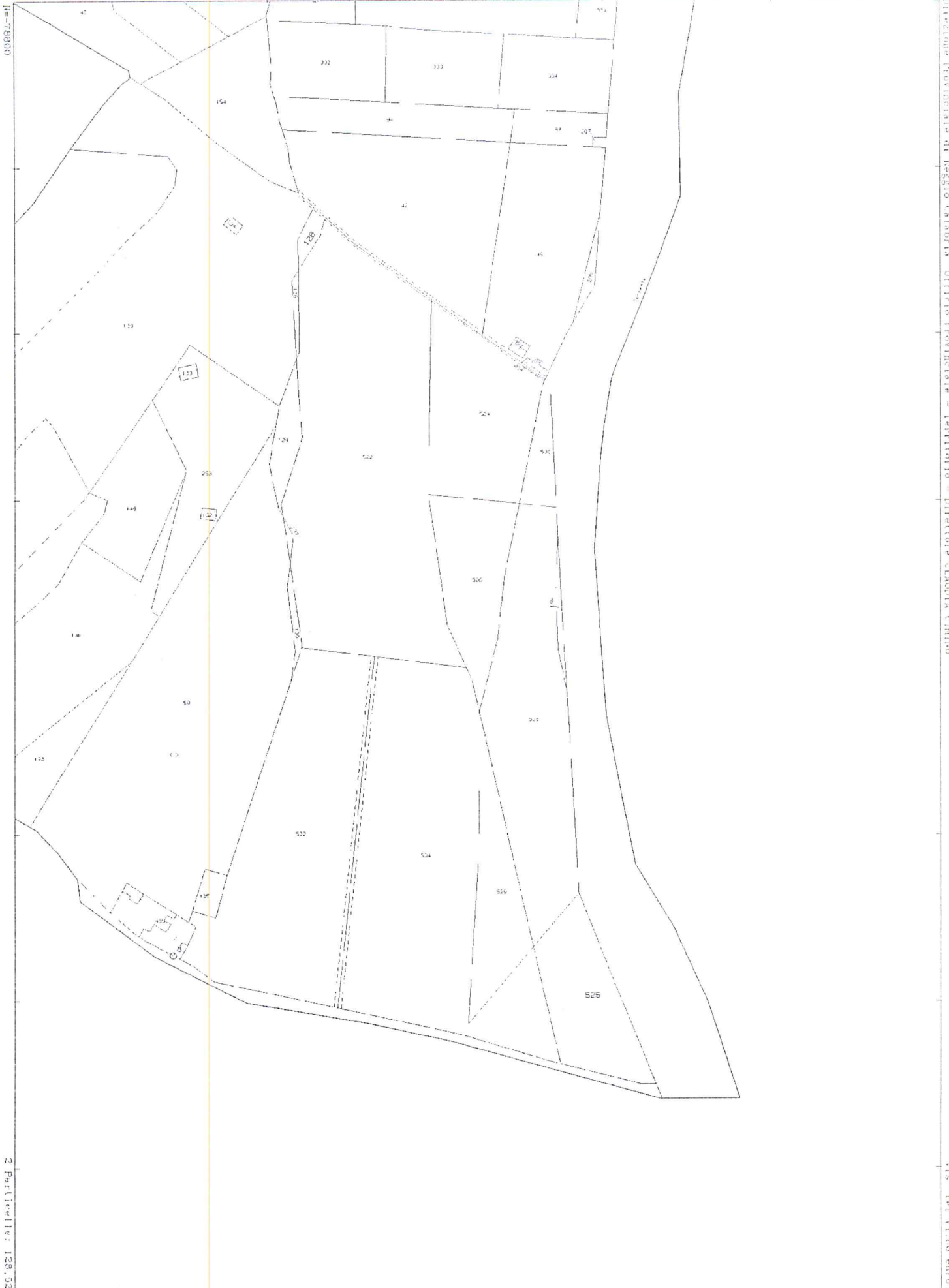


Foto 6: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 3, particella 489 sub 6. Autorimessa.

E= 33400

H=78900

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA FINIMO



2 Particelle: 138, 325

Vis. 1+1 (1,00 euro)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CITTANOVA
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CITTANOVA			3	489		107268	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2	CONTRADA PETRULLI	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB 4,7	
3	CONTRADA PETRULLI	32	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB 4,5,6	
4	CONTRADA PETRULLI	32	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	CONTRADA PETRULLI	32	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	CONTRADA PETRULLI	32	1			POSTO AUTO COPERTO	
7	CONTRADA PETRULLI	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0124401 del 30/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Contrada Petrulli

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 489

Subalterno: 5

Compilata da:

Tropeano Massimo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

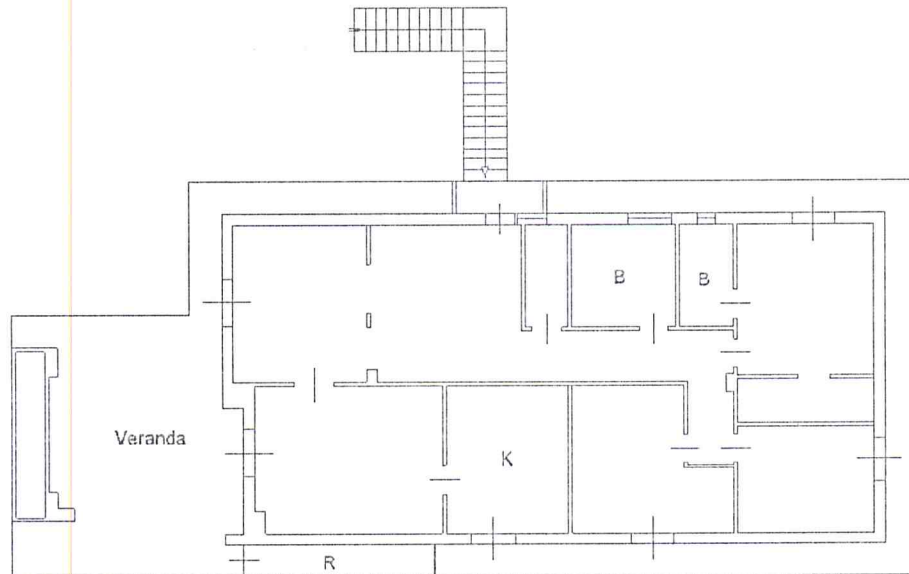
N. 26846

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Secondo

Hm=3.20



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2019 - n. T249506 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0124401 del 30/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova

Contrada Petrulli

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 489
Subalterno: 6

Compilata da:
Tropeano Massimo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma

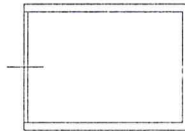
N. 26846

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

Hm=2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2019 - n. T249507 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)