

TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva n. 01/2024 R.G.E.

---

Creditore procedente:

[REDACTED] creditore rappresentato e  
difeso da: [REDACTED];

Debitrice esecutata:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Marta Caineri**

---

**Perizia**

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Corigliano

---

[REDACTED] [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com)





**01. Premessa**

Il sottoscritto CTU, compiuti gli accertamenti preventivi ed avendo preso visione degli atti di causa, ha dato inizio alle operazioni peritali, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, fissate per il giorno 23/04/2024 presso l'immobile ipotecato sito in Via Umbria n. 26, del Comune di Cittanova (RC).

Sul posto, in tale data, erano presenti la sig.ra [REDACTED], moglie dell'esecutato, e l'avvocato [REDACTED] in qualità di custode, come già riferito nel verbale di primo sopralluogo allegato alla presente relazione.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando un'attenta ricognizione dei luoghi, accertando lo stato di conservazione dei medesimi e realizzando, inoltre, gli opportuni rilievi fotografici e metrici, allegati alla presente relazione.

Nel corso del sopralluogo è stata attestata la coerenza planimetrica dei fili fissi dell'immobile, verificando altresì i riscontri metrici e tecnici con gli elaborati catastali.

Dopo aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi necessari al fine dell'adempimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha dato lettura del verbale di sopralluogo, dichiarando ultimate le operazioni peritali.

In seguito il sottoscritto si è recato presso tutti gli Enti preposti quali: l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli Uffici Tecnici del Comune di Cittanova (RC) visionando la visura ipotecaria aggiornata, acquisendo le visure e le mappe catastali, la documentazione urbanistica ed ogni altra documentazione funzionale alla causa in oggetto.

**02. Pignoramento p.e. n° 01/2024**

trascritto: il 18/01/2024 R.G. 015 R.P. 887

a favore:

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

contro:

-

[REDACTED]



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

unità neg. 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- Immobile 1 – Comune di Cittanova (R.C.) – Fabbricati - Foglio 45 Particella 845 subalterno 2 – Categoria A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 5 vani - Via Umbria, 26 - Piano T;

**Discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.**

- Dalle analisi svolte sulle visure catastali, acquisite telematicamente dal sottoscritto in data 08/02/2024 presso il sito dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio di Calabria, non sono emerse discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

**Discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dal certificato ipotecario.**

- Dal certificato ipotecario, depositato agli atti, non sono emerse discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato.

**03. Dati Catastali:** Comune di Giffone (RC)

1. Catasto Fabbricati, **Foglio 45 particella 845 sub 2**, via Umbria s.n.c., piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 92 mq, Rendita € 214,33, bene intestato a:

- [REDACTED], per diritti di Piena Proprietà per 1/1 bene personale.

**04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

- al signor [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 30.05.2008 in notar [REDACTED] rep. n. 6193/3876, trascritto il 05.06.2008 ai nn. 10804/8116, - e successivo atto in rettifica (per i dati anagrafici del sig. [REDACTED] erroneamente indicato nato il 01.01.1969) del 25.05.2011 in notar [REDACTED] rep. n. 8619/5714, trascritto il 30.05.2011 ai nn. 11060/7624, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]





**favore** di [REDACTED]

e **contro** [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di – Abitazione di tipo economico (A3) in Cittanova (RC) foglio 45 particella 845 subalterno 2;

Successivamente alla data di presentazione dell'atto di pignoramento non sono presenti altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

#### 06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dall'Ispezione Ipotecari effettuata telematicamente presso il sito del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 18/01/2024 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

#### 07. **Descrizione sommaria del bene**

Il bene oggetto di causa, è ubicato nella via Umbria n. 26, zona residenziale ai margini del centro storico del comune di Cittanova, fornita di tutti i servizi essenziali, in una posizione comunque strategica vista la vicinanza alle arterie stradali principali comunicanti con i comuni limitrofi. L'immobile in oggetto si trova al piano terra di un maggiore fabbricato, su quattro piani fuori terra e copertura a tetto con falda singola. La planimetria è di forma rettangolare ed è così suddivisa cucina, bagno, sala da pranzo, due camere da letto, ripostiglio, corridoio e cortile. L'organismo edilizio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. Le facciate sono intonacate, rifinite al civile e tinteggiate di colore chiaro.

I pavimenti, di tutti i vani, sono rivestiti con piastrelle di ceramica in monocottura; le pareti del bagno sono intonacate e tinteggiate nonché rivestite con piastrelle di ceramica, mentre quelle degli altri ambienti sono intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso all'abitazione è in legno con telaio in legno e chiusura blindata, le porte interne all'abitazione sono in legno tamburato; gli infissi sono in legno, completi da vetri camera e protette da persiane in legno.

L'interno fabbricato è dotato da un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e con corpi scaldanti in alluminio, finalizzato alla produzione di A.C.S. e riscaldamento degli ambienti, l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente D.M. 37/08 è dotato di impianto di messa a terra, di interruttore differenziale e

[REDACTED]



magnetotermico, inoltre è presente un climatizzatore mono split in cucina. Il cortile, di circa 20 mq, è pavimentato con piastrelle in cotto per esterni. Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono da ritenersi buone.

La **superficie commerciale totale** dell'immobile è pari a circa **95,00 mq**.

**08. Confini**

Il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Umbria e le particelle 848 – 845 – 604 e 844.

**09. Diritto da vendere**

Quota pari all'intera piena proprietà.

**10. Stato di possesso**

libero per la procedura.

**11. Conformità catastale**

Come già indicato precedentemente la planimetria catastale, depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio di Calabria - Catasto Fabbricati Comune di Cittanova, relativa all'immobile identificato al foglio 45 particella 845 sub 2, via Umbria n. 26, è conforme allo stato di fatto.

**12. Vincoli Urbanistici**

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Cittanova risulta che il terreno, dove sorge il fabbricato in oggetto secondo lo Strumento Urbanistico Comunale vigente "B1", inoltre sull'area interessata di detta particella non sono presenti vincoli inibitori.

**13. Conformità urbanistico-edilizia**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittanova, risulta che il fabbricato in esame:

- Il fabbricato è in possesso della [REDACTED]

[REDACTED].

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

**14. Impianti**

L'impianto elettrico si presenta in ottimo stato di conservazione, conforme alla normativa vigente D.M. 37/08 è dotato di impianto di messa a terra, di interruttore differenziale e magnetotermico. Anche l'impianto idrico e fognario sono in buone condizioni e conformi

[REDACTED]







**Valore al netto della decurtazione:** € 54.150,00 x 0,95 = € 51.442,50.

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

**Prezzo a base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 51.400,00.**

Gioia Tauro li, 19/06/2024

Il CTU  
ing. Giuseppe Corigliano





• Il verbale di primo sopralluogo pag. 2

Come richiesto dal sottoscritto le parti ~~consegnano~~/**non consegnano** alcuna documentazione riguardante i fatti che hanno interesse nella vertenza in oggetto, limitatamente ai quesiti posti dal giudice delegato.

In particolare: .....

Il sottoscritto **c.t.u.**, dopo aver dato lettura di quanto riportato, dà inizio alle operazioni peritali.

*Si eff. misure rilievo analit. e fotografic.*

Si mettono a verbale le seguenti dichiarazioni: .....

Il sottoscritto **c.t.u.** si riserva altresì di effettuare ulteriori misurazioni in un prossimo sopralluogo, convocato le parti fin d'ora per il giorno ..... alle ore ..... presso lo stesso sito.

Il sottoscritto **c.t.u.** complete le operazioni peritali alle ore *10:15*, dà nuova lettura del presente verbale, che viene letto e sottoscritto dalle parti.

Data *23/02/2024*

Firme

*[Redacted Signature]* *[Signature]*

..... pagina 2 di 2

• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 1**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **08/02/2024**  
Ora: **19:23:08**  
Numero Pratica: **T393664/2024**  
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CITTANOVA (C747) (RC)**  
Foglio **45** Particella **845** Subalterno **2**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **CITTANOVA (C747) (RC)**  
Foglio **45** Particella **845**

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 214,33**  
Rendita: **Lire 4 15.000**  
Categoria **A/3<sup>3</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**  
Foglio **45** Particella **845** Subalterno **2**  
**Indirizzo:** VIA UMBRIA Piano T  
**Dati di superficie:** Totale: **92 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree sottoperte <sup>b)</sup>: **92 m<sup>2</sup>**

---

**> Dati identificativi**


**📅 dal 04/12/1996**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CITTANOVA (C747) (RC)**  
Foglio **45** Particella **845** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 04/12/1996 in atti dal 26/01/1999  
COSTITUZIONE DI UIU (n. 8174.1/1996)





• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 2**



**Direzione Provinciale di Reggio Calabria**  
**Ufficio Provinciale - Territorio**  
**Servizi Catastali**

Data: **08/02/2024**  
 Ora: **19:23:08**  
 Numero Pratica: **T393664/2024**  
 Pag: **2 - Segue**

---

**> Indirizzo**

<p><b>📅 dal 04/12/1996 al 03/04/2000</b>  <b>Immobile attuale</b>                      Comune di <b>CITTANOVA (C747) (RC)</b>                      Foglio <b>45</b> Particella <b>845</b> Subalterno <b>2</b>                      VIA UMBRIA n. 26 Piano T                      Partita: <b>1002852</b></p>	<p>COSTITUZIONE del 04/12/1996 in atti dal 26/01/1999                      COSTITUZIONE DI UIU (n. 8174.1/1996)</p>
<p><b>📅 dal 03/04/2000</b>  <b>Immobile attuale</b>                      Comune di <b>CITTANOVA (C747) (RC)</b>                      Foglio <b>45</b> Particella <b>845</b> Subalterno <b>2</b>                      VIA UMBRIA Piano T</p>	<p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/1996                      Pratica n. 59114 in atti dal 03/04/2000 VARIAZIONE DI                      CLASSAMENTO (n. 8174.1/1996)</p>

---

**> Dati di classamento**


<p><b>📅 dal 04/12/1996 al 03/04/2000</b>  <b>Immobile attuale</b>                      Comune di <b>CITTANOVA (C747) (RC)</b>                      Foglio <b>45</b> Particella <b>845</b> Subalterno <b>2</b>                      Categoria <b>F/3<sup>1</sup></b>, Consistenza <b>0 m<sup>2</sup></b>                      Partita: <b>1002852</b></p>	<p>COSTITUZIONE del 04/12/1996 in atti dal 26/01/1999                      COSTITUZIONE DI UIU (n. 8174.1/1996)</p>
<p><b>📅 dal 03/04/2000</b>  <b>Immobile attuale</b>                      Comune di <b>CITTANOVA (C747) (RC)</b>                      Foglio <b>45</b> Particella <b>845</b> Subalterno <b>2</b>                      Rendita: <b>Euro 214,33</b>                      Rendita: <b>Lire 415.000</b>                      Categoria <b>A/3<sup>d</sup></b>, Classe <b>3</b>, Consistenza <b>5,0 vani</b></p>	<p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/1996                      Pratica n. 59114 in atti dal 03/04/2000 VARIAZIONE DI                      CLASSAMENTO (n. 8174.1/1996) Notifica effettuata                      con protocollo n. RC0262943 del 04/09/2008</p>

---

**> Dati di superficie**

<p><b>📅 dal 09/11/2015</b>  <b>Immobile attuale</b>                      Comune di <b>CITTANOVA (C747) (RC)</b>                      Foglio <b>45</b> Particella <b>845</b> Subalterno <b>2</b>                      Totale: <b>92 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015                      Dati relativi alla planimetria : data di presentazione                      04/12/1996, prot. n. 8174.</p>
--	--

• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 3**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/02/2024  
Ora: 19:23:08  
Numero Pratica: T393664/2024  
Pag: 3 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) atti dal 09/06/2008

---

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90



• **Visura storica catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2 pag. 4**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/02/2024  
Ora: 19:23:08  
Numero Pratica: T393664/2024  
Pag: 4 - Fine

---

*Legenda*

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) F/3: Unità in corso di costruzione
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico

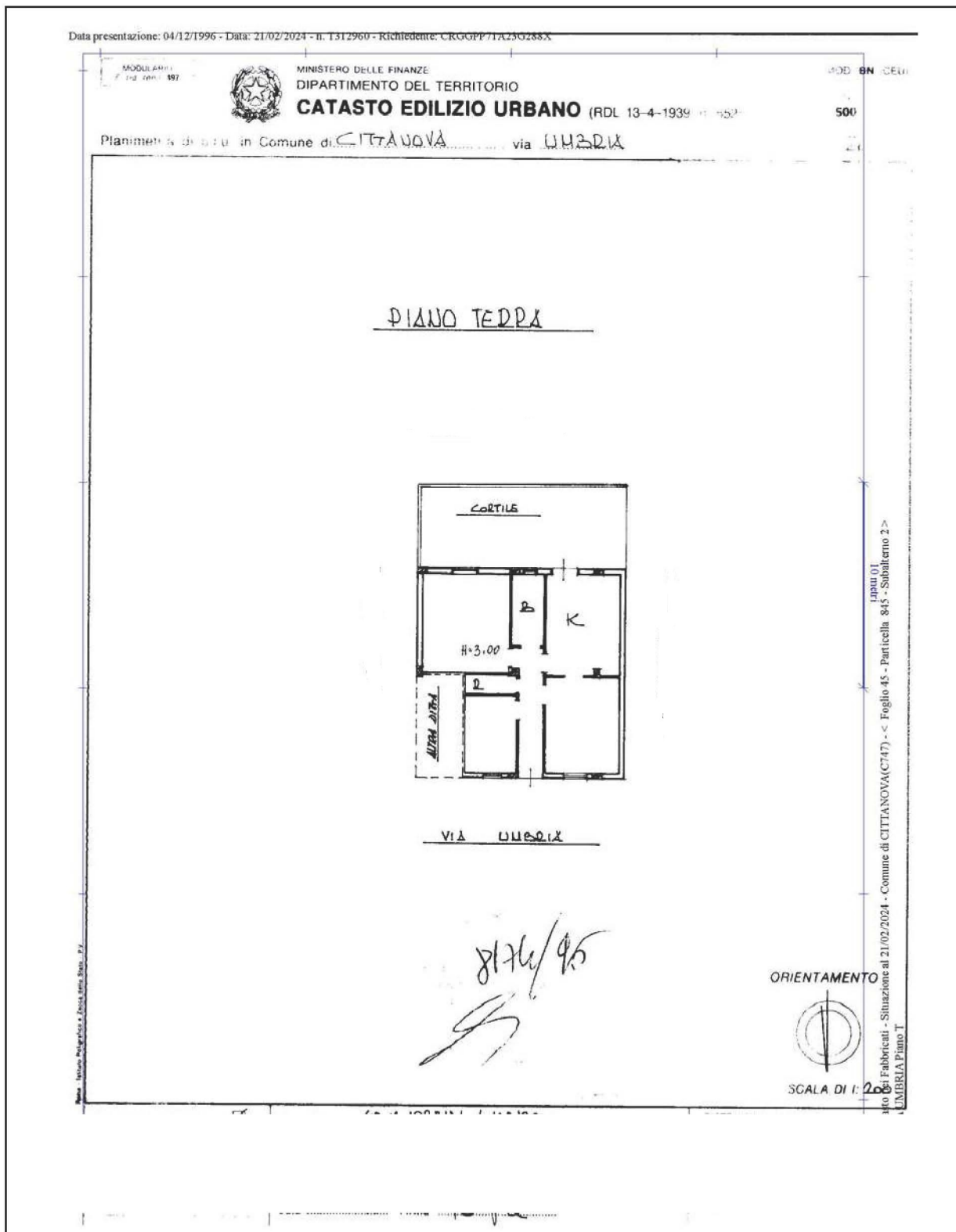


• Estratto di mappa catastale foglio 45 particella 845





• **Planimetria catastale foglio 45 particella 845 subalterno 2**



**Gioia Tauro li, 19/06/2024**

**Il CTU**

**ing. Giuseppe Corigliano**



## **Allegati**

- **N° 18 Foto**

1. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Facciata principale
2. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Corridoio
3. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Corridoio
4. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno
5. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno
6. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno
7. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina
8. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina
9. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile
10. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile
11. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto
12. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto
13. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto
14. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Cameretta
15. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Cameretta
16. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Ripostiglio
17. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Bagno
18. Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Bagno



Foto 1: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Facciata principale



Foto 2: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Corridoio





Foto 3: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Corridoio



Foto 4: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno



Foto 5: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno





Foto 6: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Soggiorno



Foto 7: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina



Foto 8: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cucina



Foto 9: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile





Foto 10: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 - Cortile



Foto11: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto



Foto 12: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto



Foto 13: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Camera da letto





Foto 14: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Cameretta



Foto 15: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Cameretta



Foto 16: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Ripostiglio





Foto 17: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Bagno



Foto 18: Cittanova foglio 45 particella 845 sub. 2 – Bagno



Gioia Tauro li, 19/06/2024

Il ctu  
ing. Giuseppe Corigliano

