

**TRIBUNALE CIVILE di PALMI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

N° **83** del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno **2014**

PROMOSSA DALLA

**BANCA CARIME S.P.A.**

IN DANNO DI .....

DATA CONFERIMENTO INCARICO

**31 gennaio 2015**

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

**6 luglio 2016**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

**Dott. Mario Cecchini**

**Il C.T.U.**  
**Geom. Francesco Raso**



## RELAZIONE GENERALE

### TRIBUNALE CIVILE di PALMI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 83 R.G.E. DEL 2014 PROMOSSA DALLA BANCA CARIME S.P.A. IN DANNO  
DI.....

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 31.1.2015; successivamente, dopo aver dato comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R del 28.04.2015 per il debitore esecutato e a mezzo pec per il creditore, le ha convocate in Taurianova via I^ Circonvallazione n. 270, presso uno degli immobili oggetto del pignoramento, per il giorno 13.5.2015 alle ore 9,00.

Sul luogo fissato erano presenti i Sig.ri .....(debitori esecutati), i quali dopo aver consentito l'accesso ad uno degli immobili pignorati hanno fatto presente la possibilità reale di un accordo con il creditore procedente.

Tale circostanza veniva confermata dall'Avv. .... durante una conversazione telefonica. Pertanto, si aggiornavano le operazioni di sopralluogo in attesa di comunicazioni formali. Le operazioni riprendevano in data 31.8.2015 alla presenza del Sig. .... che consentiva l'accesso agli immobili pignorati.

Quindi, si è provveduto a prendere appunti sulle caratteristiche del compendio immobiliare, è stato effettuato un rilievo fotografico e planimetrico.

### INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

Il compendio immobiliare staggito, riportato sull'atto di pignoramento, è costituito da:

Di piena proprietà per la quota pari all'intero di .....

- 1) Appartamento di vani 2 riportato al N.C.E.U. foglio 31 particella 624 cat. A/3;
- 2) Villetta unifamiliare a due piani f.t. oltre piano cantinato, con annessa ampia corte esclusiva pertinenziale di mq. 238, interamente in corso di costruzione, ubicata in Taurianova alla via Circonvallazione, riportata nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 491 sub 6;

Durante i sopralluoghi nei cespiti oggetto di pignoramento, sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- 1) Appartamento di vani 2 riportato al NCEU al Foglio 31 Part. 624 - Cat. A/3  
L'immobile rispecchia quanto riportato nella planimetria catastale al piano terra. Va evidenziata la presenza di un piano superiore, allo stato rustico, non ancora censito catastalmente (non riportato nel pignoramento immobiliare) senza nessun accesso dal sottostante piano.
- 2) Villetta unifamiliare a 2 piani fuori terra oltre piano cantinato con ampia corte esclusiva pertinenziale di circa mq. 238 interamente in corso di costruzione, riportata al NCEU del Comune di Taurianova al Foglio 26 - Part. 491 - Sub. 6 - Cat. F/3.  
L'immobile allo stato attuale risulta ultimato (ed abitato) e si rileva la presenza di un ampliamento sulla corte esclusiva pertinenziale.

Pertanto, con nota in data 14.9.2015, si comunicava quanto riscontrato al G.E., per ricevere istruzioni circa il prosieguo delle operazioni peritali.



Il G.E. letta la nota in data 16.9.2015 disponeva: *“la prosecuzione delle operazioni peritali stimando gli immobili senza procedere alla regolarizzazione catastale che andrà fatta a cura ed a spese dell’aggiudicatario (la relativa somma andrà scomputata dal valore complessivo)”*.

### **COSTITUZIONE DEI LOTTI**

Alla luce di quanto espresso nel paragrafo precedente e per facilitare la vendita del compendio immobiliare staggito si è ritenuto opportuno costituire tre lotti distinti per come di seguito descritti:

#### **Lotto 001**

Piena proprietà della quota pari all’intero dell’unità immobiliare a due piani f.t., ubicata in Taurianova alla via Dandolo, costituita al piano terra da un appartamento censito al N.C.E.U. foglio 31 particella 624, cat. A/3, cl. 1<sup>^</sup>, 2 vani, e al piano primo da una unità immobiliare, priva di accesso dal piano sottostante, in corso di costruzione e non censita al N.C.E.U..

#### **Lotto 003**

Piena proprietà della quota pari all’intero della villetta unifamiliare a due piani f.t. oltre piano cantinato, con annessa corte esclusiva pertinenziale, ubicata in Taurianova alla via 1<sup>^</sup> Circonvallazione n. 270, e censita nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 491 sub 6.

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima relativa ad ogni singolo lotto.

Palmi, **9 febbraio 2016**

**Il C.T.U.**  
Geom. Francesco Raso



# DESCRIZIONE SOMMARIA

## UBICAZIONE

Lotto 001

Unità immobiliare a due piani f.t., ubicata in Taurianova alla via Dandalo, costituita al piano terra da un appartamento e al piano primo da una unità immobiliare, priva di accesso dal piano sottostante, in corso di costruzione.

Lotto 003

Villetta unifamiliare a due piani f.t. oltre piano cantinato, con annessa corte esclusiva pertinenziale, ubicata in Taurianova alla via I^ Circonvallazione n. 270.

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Lotto 001

N.C.E.U. Taurianova foglio 31 particella 624, cat. A/3, cl. 1^, 2 vani, PT;  
Piano Primo non censito al N.C.E.U.

Lotto 003

N.C.E.U. al foglio 26 particella 491 sub 6.

## CONFINI

Lotto 001

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina con la via Dandalo (da cui si accede) e con le particelle 663, 665 e 886; salvo e se altri. L'immobile ricade in zona semiperiferica, a breve distanza dal centro cittadino.

Lotto 003

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina con corte comune (da cui si accede dalla I^ Circonvallazione), con i subb 5, 9 e 10, e con le particelle 431 e 420; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona semiperiferica, a breve distanza dal centro cittadino.

## PROVENIENZA

Lotto 001

Il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto, è pervenuto al Sig. ...., con atto di compravendita per Notaio Luigi Castaldo del 26.10.1993 rep. n. 4727; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 08.11.1993 ai nn° 14129/12117, contro la .....

Lotto 003

L'immobile è pervenuto, ai, con atto di compravendita per Stefano Poeta del 08.01.2007 rep. 883; trascritto



presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn° 800/536, contro la .....

## **CONSISTENZA**

Lotto 001

L'unità immobiliare posta al piano terra è costituita da: cucina, disimpegno e servizio igienico per una superficie lorda complessiva di mq. 75,00 circa, mentre il piano primo risulta completamente rustico, per una superficie lorda complessiva di mq. 75,00 circa. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta mediocre.

Lotto 003

L'unità immobiliare è costituita al piano terra da: ingresso - soggiorno, cucina - sala pranzo e servizio igienico; al piano primo da: disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico; e al piano seminterrato da: tavernetta, disimpegno, ripostiglio, deposito e servizio igienico, per una superficie lorda complessiva di mq. 210,00 circa, oltre balconi e veranda per mq. 28,00 circa. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono.

## **DIRITTI DEGLI ESECUTATI**

Lotto 001- 003

Piena proprietà dell'intero

## **LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Lotto 001

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Taurianova è emerso che il piano terra del fabbricato in oggetto è stato realizzato all'inizio degli anni 90' in assenza di titolo abilitativo; successivamente è stata inoltrata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94. Mentre il primo piano, ancora in corso di costruzione, è stato realizzato nel corso del 2009 assentito da regolare Permesso di Costruire n. 69/2008 rilasciato dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova il 3.3.2009.

Lotto 003

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Taurianova è emerso che l'intero insediamento di tipo misto residenziale-commerciale, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato assentito da Permesso di Costruire n. 05/2004 rilasciato il 2.3.2005 dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un corpo aggiunto in ampliamento all'esistente nucleo originario, realizzato all'interno dell'area di corte esclusiva del manufatto. Detto ampliamento è stato realizzato in assenza di un legittimo provvedimento urbanistico. Pertanto, da una attenta analisi del progetto e dei parametri urbanistici della zona in cui insiste il manufatto è emerso che non sussistono le condizioni per la sanabilità dell'ampliamento realizzato.



## **IMPIANTI**

Lotto 001

Non certificati

Lotto 003

Non certificati

## **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Lotto 001

- 1) Regolarizzazione catastale del piano primo del fabbricato.

Lotto 003

- 1) Pratica urbanistica propedeutica alle opere di demolizione delle parti abusive.
- 2) Lavori di demolizione delle parti abusive e ripristino della conformità al progetto assentito.
- 3) Variazione catastale per ultimazione fabbricato.

## **VALORE PER LA VENDITA DEI LOTTI**

Lotto 001 = € 56.850,00

Lotto 003 = € 186.840,00







Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Emilia  
Albo  
1930



Geometra  
Pancorini P. 1930

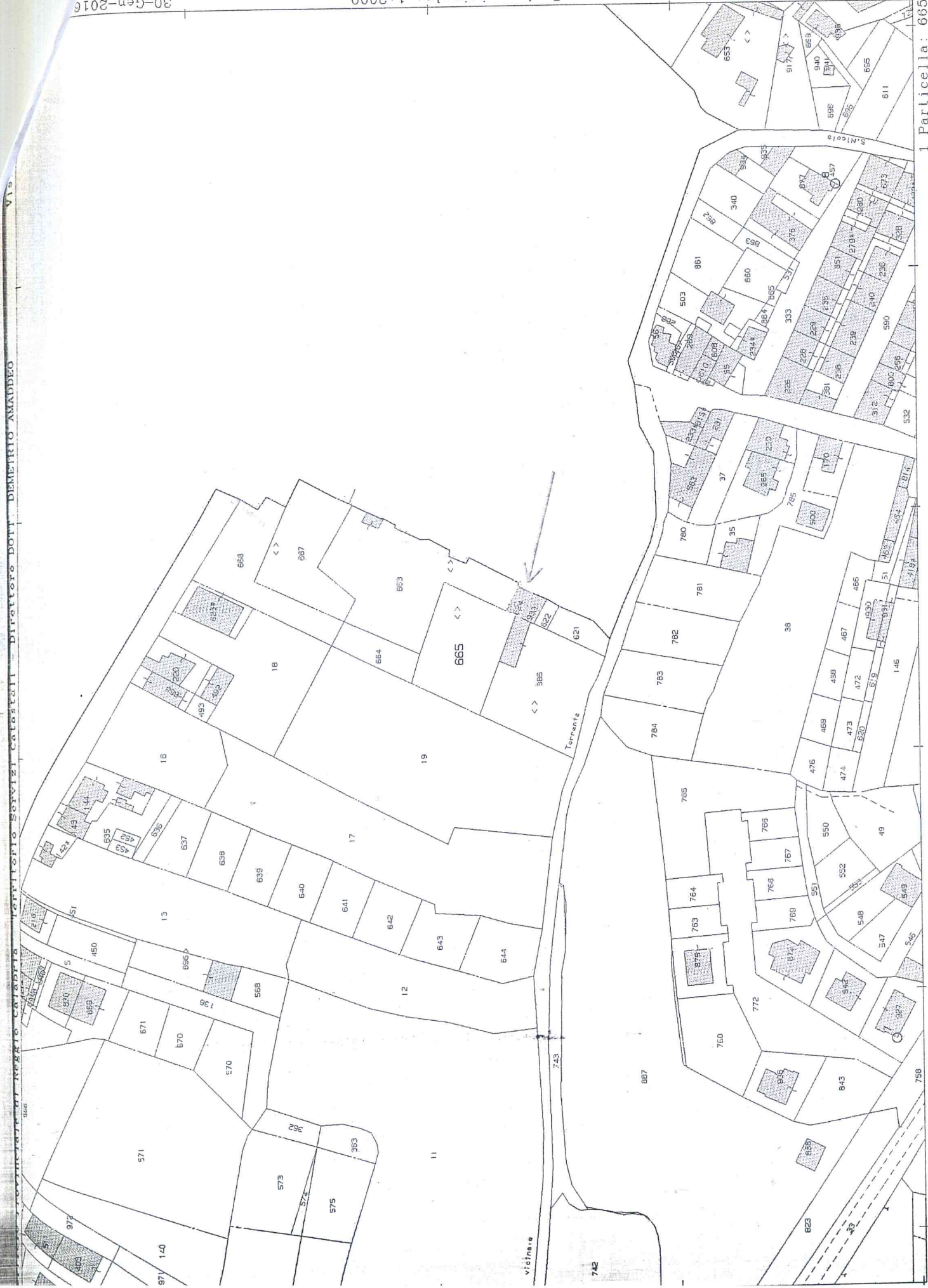


VIA S. NICOLA

UFFICIO SERVIZI CATASTALI DIRETTORE DOTT. DEMETRIO AMADDEO

Comune: TAURIANOVA  
Foglio: 31  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
30-Gen-2016  
Prot. n. 138

1 Particella: 665



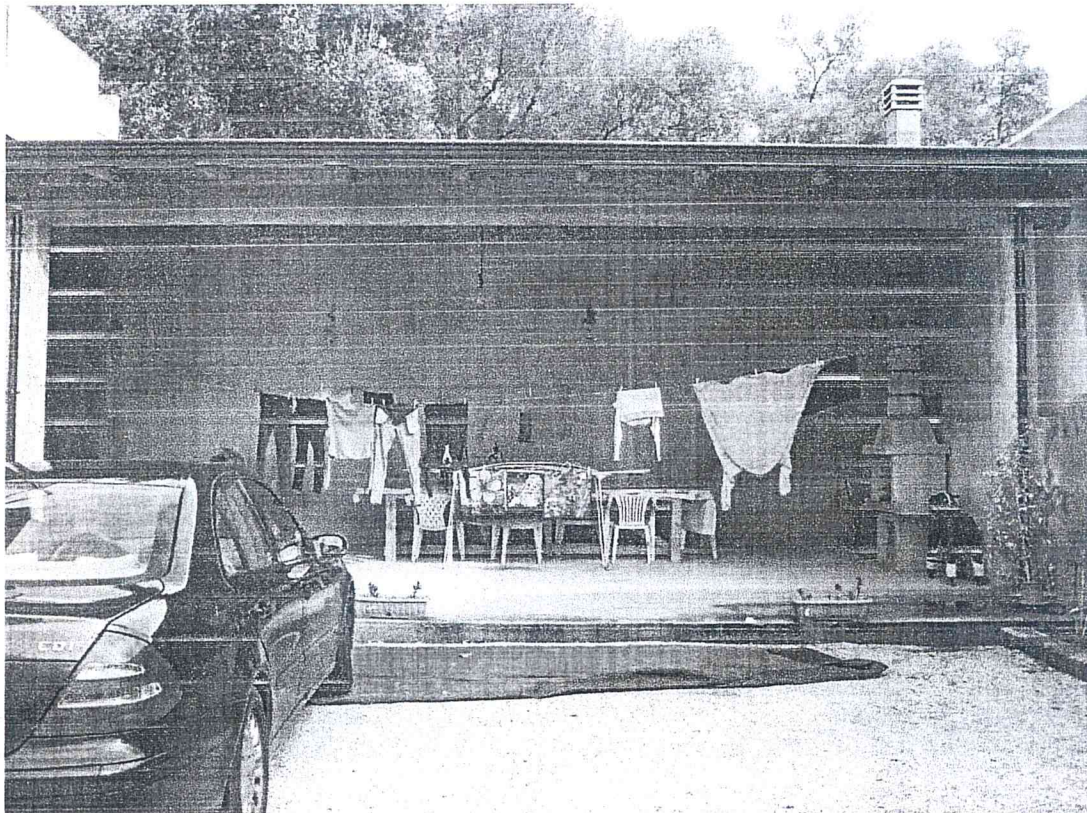
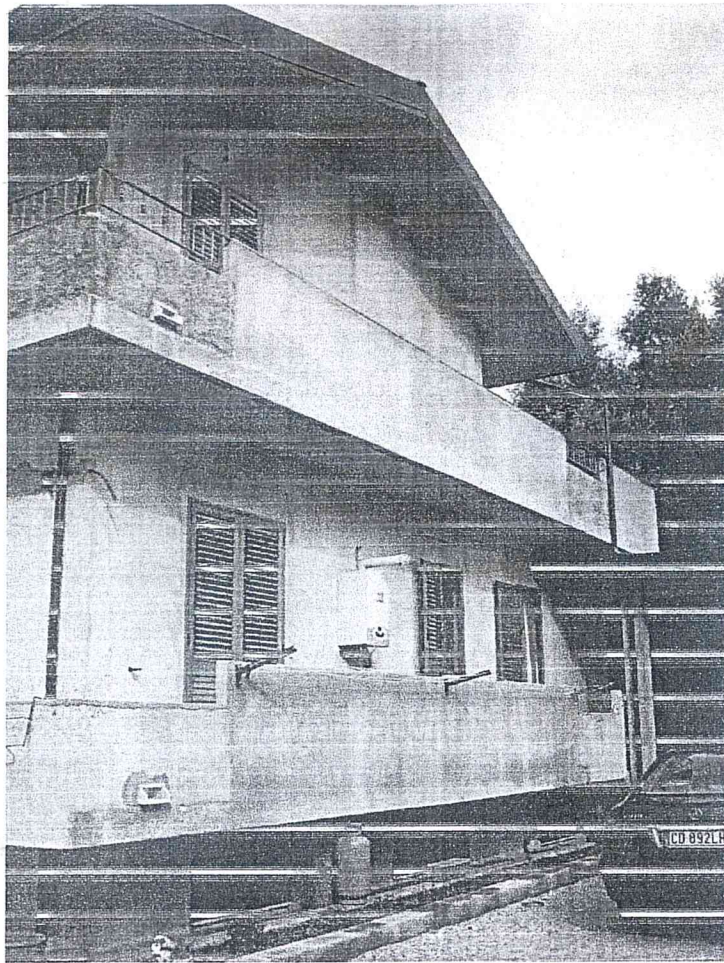
E=36700





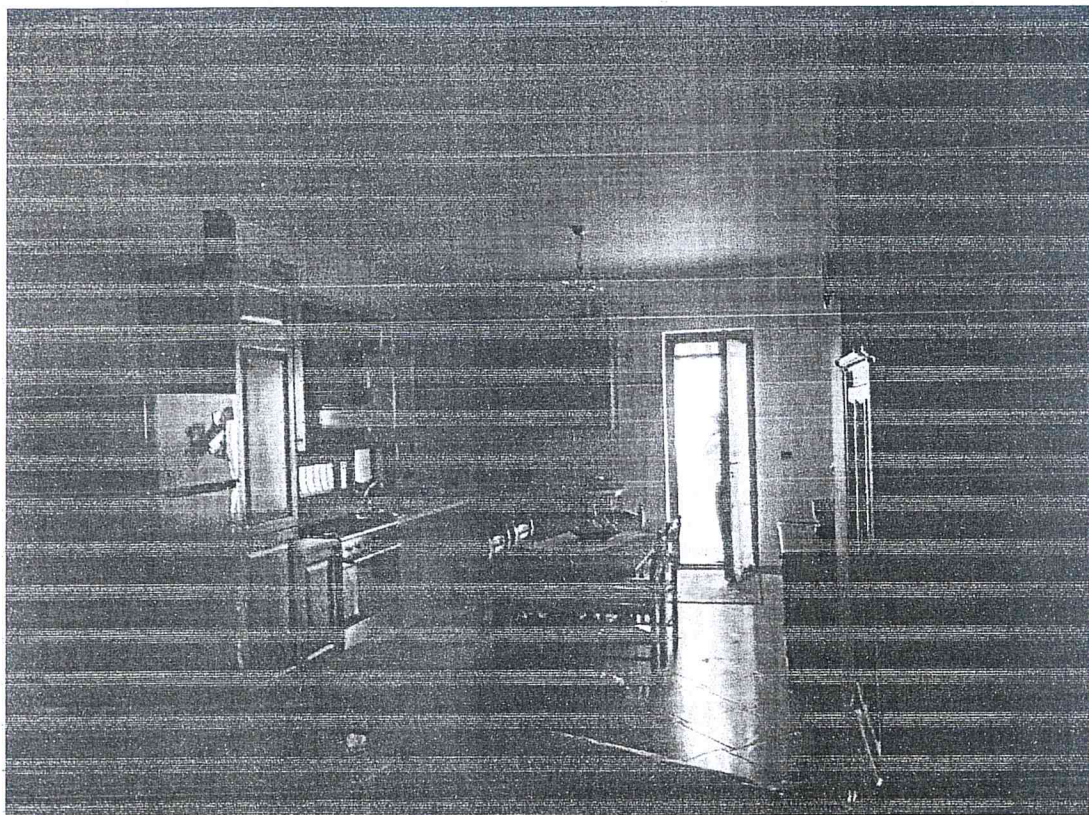
Ufficio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Calabria  
Divisione Albo  
1936  
*[Signature]*  
Geometra  
Francesco Raso





Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Calabria  
Divisione Albo  
1636  
Geometra  
Francesco Rasc



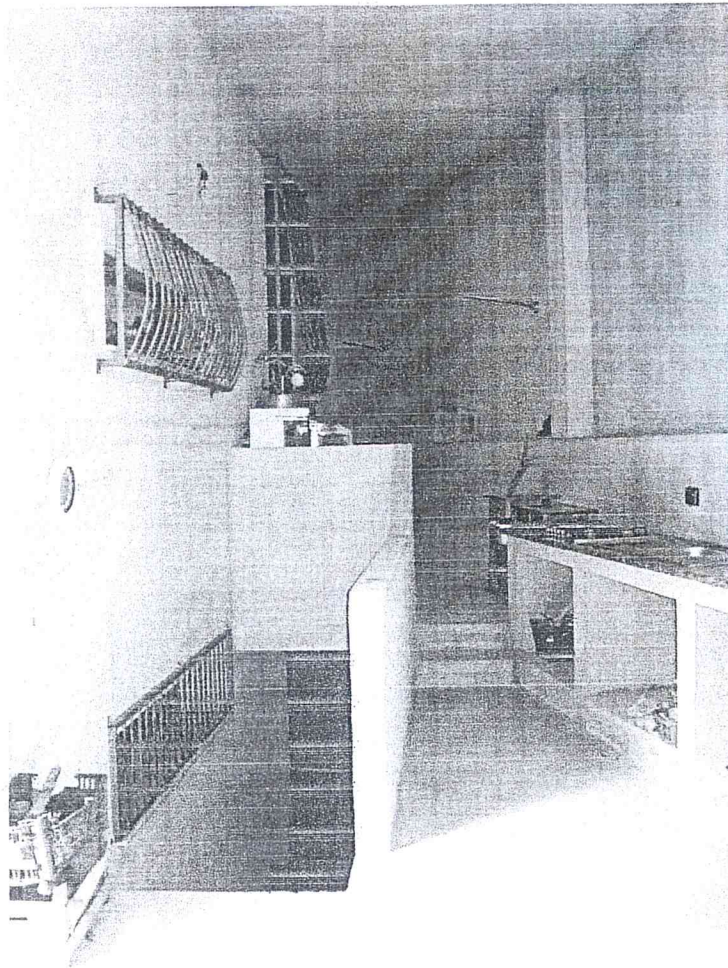


Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Calabria

 Iscrizione Albo  
N. 636

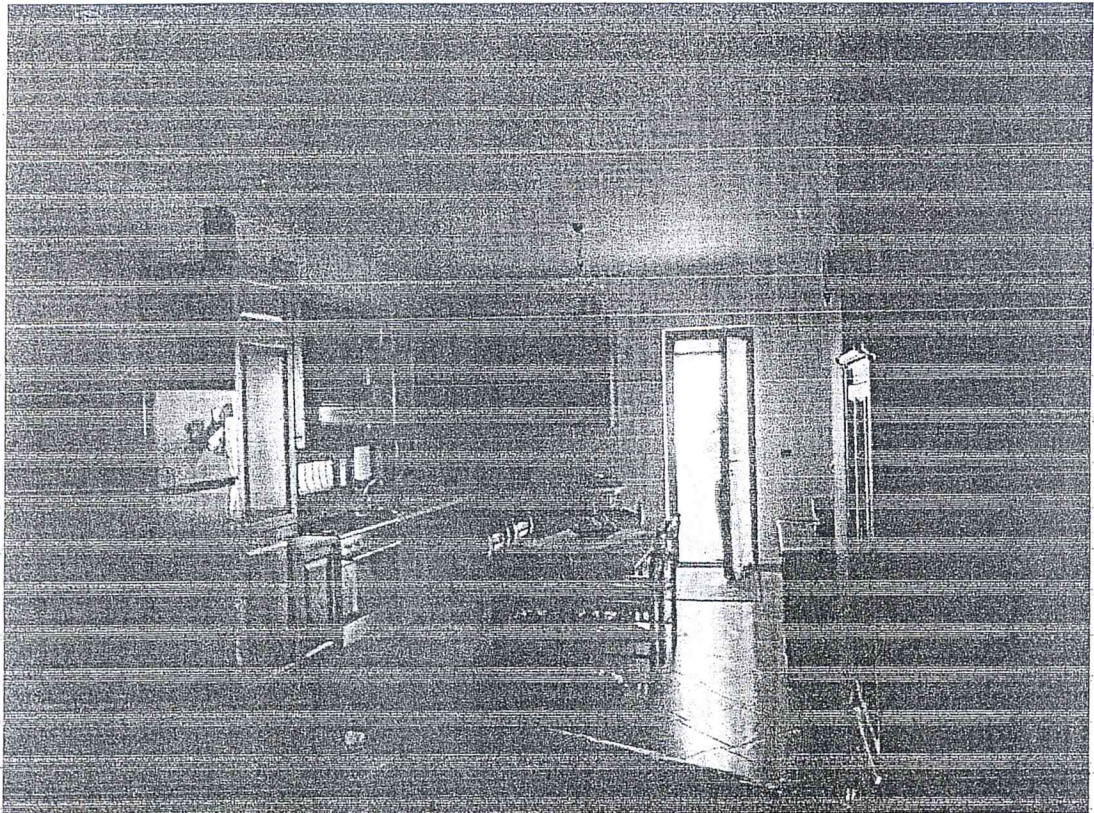
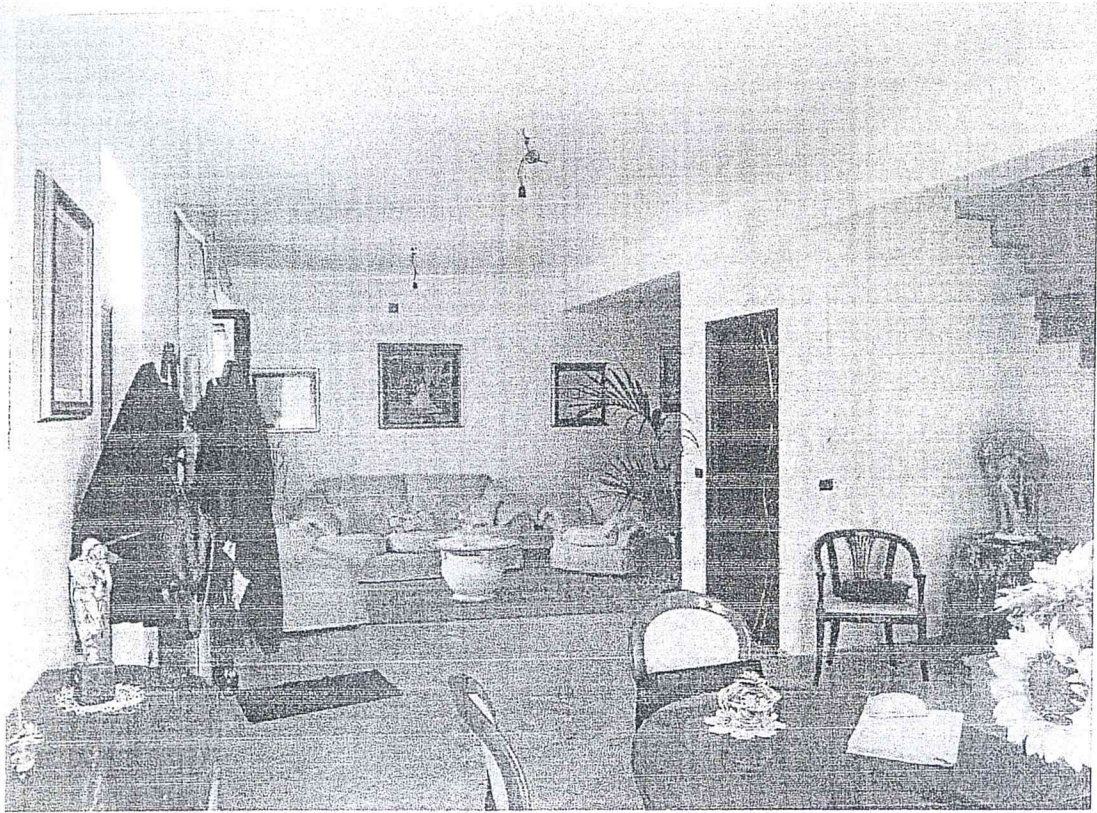
Geometra  
Francesco Raso





Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Calabria  
Iscrizione Albo  
1936  
Geometra  
Francesco Raso



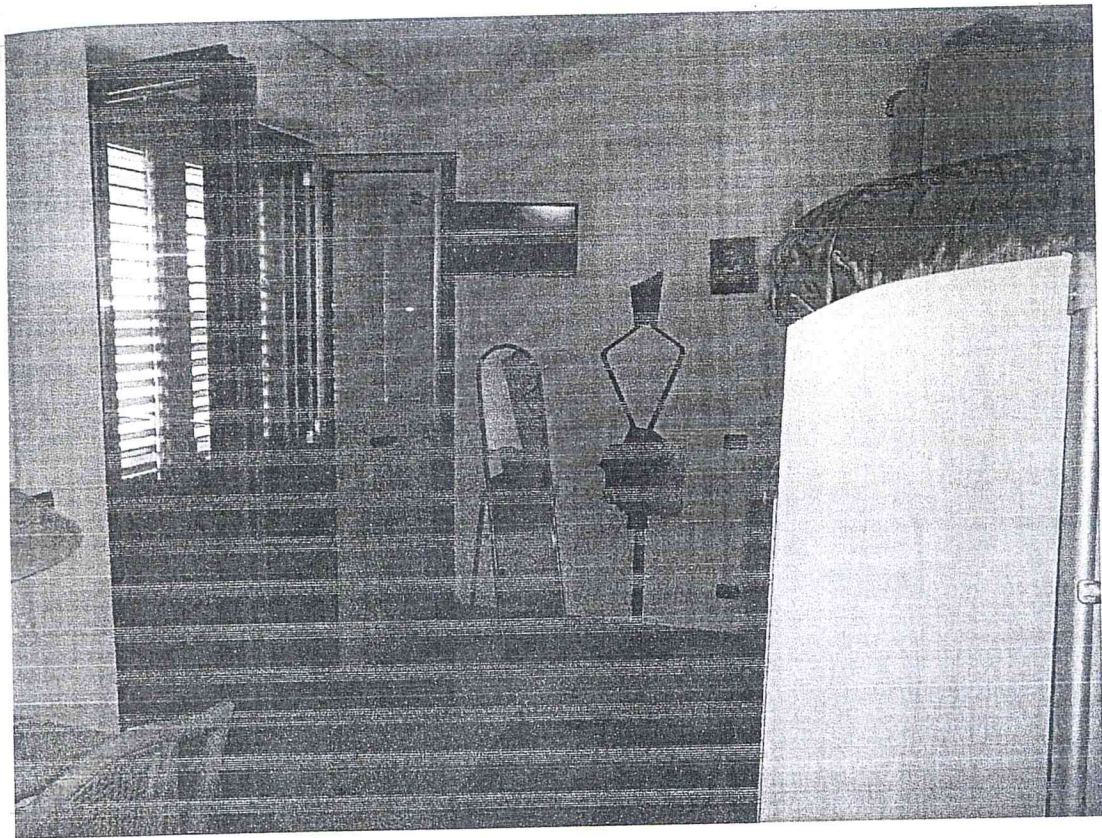


Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Calabria

Inscrizione Albo  
N. 636

Geometra  
Francesco Raso





Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Reggio Calabria

Iscrizione Albo  
N. 1936

Geometra  
Francesco Raso