

**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **9/2025** R.G.E. promossa da  
**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro

\_\_\_\_\_

**INDICE**

01.	Premessa.....	1
02.	Svolgimento delle operazioni.....	1
03.	Pignoramento p.e. n° 9/2025.....	3
04.	Dati Catastali.....	4
05.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	4
06.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	6
07.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	9
08.	Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 001).....	9

**Allegati**

•	verbali di sopralluogo.....	11
•	le copie delle ispezioni ipotecarie.....	13
•	la copia del bando.....	16
•	la copia dell'ordinanza.....	18
•	la copia delle disposizioni generali di vendita.....	23

**01. Premessa**

Con ordinanza del 21/05/2025 il G.E. Dott.ssa Viviana Alessandra Piccione conferiva al sottoscritto Arch. Domenico Impiombato, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di RC al n°1235, con Studio in Palmi via Nazionale Trodio n. 5, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento **notificato il 28/01/2025, repertorio n. 117 e trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data **25/02/2025**, ai **nn. 3314** reg. gen. e **2671** reg. part. a **favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.** e contro \_\_\_\_\_ nato a Polistena (RC) il 05/05/1971 e \_\_\_\_\_ nata a Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969.

\_\_\_\_\_

“1”	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unità immobiliare, N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC), <b>foglio 33, particella 720, sub 21</b>, categoria A/3 (<i>Abitazioni di tipo economico</i>), <i>Classe 2</i>, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: totale superficie 110 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte** 107 m<sup>2</sup>, rendita 242,73 €, Via Filicuso n. 14, Piano primo;</li> <li>- Unità immobiliare, N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC), <b>foglio 33, particella 721, sub 22</b>, categoria C/6 “<i>Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse</i>”, strada Filicuso, piano Terra,</li> </ul>
-----	---

	<p><i>Classe 2, Superficie Catastale: totale superficie 15 m<sup>2</sup>, rendita 22,93 €, Strada Filicuso, Piano Terra;</i></p> <p><i>In ditta a: [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] nata Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED].</i></p>
--	---

## 02. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver proceduto al giuramento di rito, ho esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, eseguendo un'aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per individuare eventuali variazioni avvenute sull'immobile dopo il pignoramento. All'ufficio del catasto di Reggio Calabria ho effettuato le visure dei beni pignorati e ritirato copia della planimetria dei fabbricati oggetto del pignoramento, presso il notaio M [REDACTED]. [REDACTED] ho ritirato l'atto di provenienza dei beni pignorati in ditta agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] "Atto di compravendita del 29/03/2005, Rep. 80027/14310, M [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 30/03/2005 nn. 6692/3676, a favore di [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] nat a Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] nato a Villa San Giovanni (RC) il 04/04/1965 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Rilevate le notizie utili al fine di rispondere ai quesiti preliminari dell'ordinanza di incarico, ho proceduto alla compilazione della scheda informativa sulla documentazione esistente nel fascicolo, sugli adempimenti di rito e sulle vicende ipocatastali relativi al ventennio, menzionando nella scheda informativa, quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale contenuto nel fascicolo redatto dal Dott. Gianluigi Martino, Notaio in Novellara (RE). Il G.E., letta la scheda preliminare, con ordinanza del 16/06/2025 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali. Successivamente ho fissato nelle forme di rito il sopralluogo congiunto con il custode

Avv. Caterina Abramo e, il giorno 03/07/2025 alle ore 11.30, previo avviso a mezzo raccomandata a/r agli esecutati [REDACTED] a mezzo P.E.C.; a Credito Intesa Sanpaolo S.P.A. presso l'avv. Alberto Vermiglio, ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi, nel giorno e nell'ora fissata, presso il comune di Gioia Tauro (RC), alla Via Filicuso n. 14, dove sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento. Arrivato sul posto congiuntamente al custode è convenuto il signor [REDACTED] [REDACTED] "l'esecutato", occupante insieme al suo nucleo familiare gli immobili pignorati, il quale permetteva di accedere agli immobili staggiati. Sotto la costante presenza dell'intervenuti ho proceduto a rilevare le condizioni generali dell'immobile anche mediante reperti fotografici, annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche. Terminate le operazioni peritale alle ore 12:40 ho dichiarato chiuse le stesse, come da verbale in allegato.

Successivamente, per verificare la conformità e la legittimità urbanistica, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioia Tauro (RC) dove ho estrarne copia della [REDACTED] del 20/11/2001 Prat. Ed. 17695 con i relativi elaborati progettuali, [REDACTED], vari permessi di costruire in sanatoria meglio riportati nella relazione del lotto uno, ed infine il certificato di agibilità/d'uso rilasciata in data 16/12/2004. Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegnò.

### 03. Pignoramento p.e. n° 9/2025 notificato il 28/01/2025, repertorio n. 117.

trascritto: il 25/02/2025 RR.II. di Reggio Calabria al n. 3314 reg. gen. - n. 2671 reg. part..

a favore: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, relativa all'unità **negoziale 1** per diritti di proprietà per la **quota di 1/1**,

contro: [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà par la quota di 1/2,

[REDACTED] nato a Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, relativi all'unità negoziale n.1 per diritti di proprietà la quota di 1/2,

### Unità Negoziale n. 1

*immobile n. 1:* Comune di Gioia Tauro (RC), catasto Fabbricati, **foglio 33, particella 720, sub 21**

natura A3 – “Abitazione di tipo economica”, consistenza 5 vani, via Filicuso n. 14,  
piano primo.

*immobile n. 2 :* Comune di Gioia Tauro (RC), catasto Fabbricati, **foglio 33, particella 721, sub 22**

natura C/6 – “*Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse*”, consistenza 15 m<sup>2</sup>, Strada  
Filicuso, piano Terra.

### Note

- Non sussistono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell’atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non sussistono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

### 04. Dati Catastali

1) N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC), **foglio 33, particella 720, sub 21**, categoria A/3  
(*Abitazioni di tipo economico*), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: totale  
superficie 110 m<sup>2</sup>, *totale escluse aree scoperte*\*\* 107 m<sup>2</sup>, rendita 242,73 €, Via Filicuso n. 14,  
Piano primo;

2) N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC), **foglio 33, particella 721, sub 22**, categoria C/6 “*Stalle,  
Scuderie, Rimesse, Autorimesse*”, strada Filicuso, piano Terra, classe 2, Superficie Catastale:  
totale superficie 15m<sup>2</sup>, rendita 22,93 €, Strada Filicuso, Piano Terra;

*In ditta a:* [redacted] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, per la quota di ½ del  
diritto di proprietà in regime di comunione legale con [redacted]  
nata Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di  
comunione legale con [redacted];

*“Escluse aree scoperte\*\*”: Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte*

*pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*

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

- 1) *Immobili identificati al N.C.E.U. nel comune di Gioia Tauro (RC) al foglio 33, part. 720, sub 21*  
*Cat. "A/3 "Abitazione di tipo economico", Via Filicuso 14, piano 1;*
- 2) *Immobili identificati al N.C.E.U. nel comune di Gioia Tauro (RC) al foglio 33, part. 721, sub 22,*  
*Cat. C/6 – "Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse", strada Filicuso, piano Terra.;*

Alla data del **30/04/1985 il terreno**, su cui sorgono gli immobili pignorati, identificato al catasto terreni al **foglio 33, part. 325**, appartenevano per l'intera quota 1/1, al **Monastero Della Visitazione Suore Salesiane**.

**Titolo:** *Atto di compravendita del 30/04/1985, Rep. 39580/11912, Notaio Tito Lustrì sede Cittanova, trascritto il 10/05/1985 nn. 6919/6138*, a favore di ██████████ nato a Villa San Giovanni (RC) il 04/04/1965 contro il Monastero della Visitazione Suore Salesiane sede Taurianova.

**Venditore:** *Monastero Della Visitazione Suore Salesiane* per diritti pari all'intera quota 1/1.

**Acquirente** ██████████ nato a Villa San Giovanni (RC) il 04/04/1965 per diritti pari all'intera quota 1/1;

Successivamente all'acquisto il signor ██████████ con frazionamento in atti dal 07/09/1988 ha frazionato la particella acquistata, dando origine alla particella 476 di superficie di 1578 m<sup>2</sup>.

Con frazionamento del 07/08/1992 in atti dal 12/01/1993 (n.1628.1/1992) la particella 476 viene frazionata e soppressa dando origine alla particella 720 di superficie 1050 m<sup>2</sup> e la particella 721 di superficie 528 m<sup>2</sup>.

Con la costruzione del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, dette particelle di terreno con variazione del 26/02/2004 pratica n. RC0037654 in atti dal 26/02/2004 (n. 37654.1/2004) passano all'Ente Urbano, identificando il Fabbricato al catasto con la particella 720 e 721.

**Alla data del 29/03/2005** gli immobili *identificati al foglio 33, part. 720 sub 21 e part. 721 sub 22*

appartenevano, per l'intera quota 1/1, al signor [REDACTED] nato a Villa San Giovanni (RC) il 04/04/1965.

**Titolo:** *Atto di compravendita del 29/03/2005, Rep. 80027/14310*, Notaio *Rita Tripodi* di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC), *trascritto in data 30/03/2005 nn. 6692/3676*, a favore di [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, per la *quota di 1/2* del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] nata Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, per la *quota di 1/2* del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] nato a Villa San Giovanni (RC) il 04/04/1965 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**Venditore:** [REDACTED] nato a Villa San Giovanni (RC) il 04/04/1965 per diritti pari all'intera quota 1/1;

**Acquirente esecutato:** [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] nata Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

Nota:

**06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

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

**- Ipoteca volontaria:**

*iscritta:* in data *12/07/2005* ai *nn. 17986/6046*

*a favore:* **CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.** sede Firenze (FI), per la *quota di 1/1* del diritto di proprietà relativamente alle *unità negoziale 1*,

**contro:** ██████████ nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, relativamente all'unità  
negoziale 1

per il diritto di proprietà per la quota ½ ed ██████████ nata Vibo Valentia  
(VV) il 26/11/1969, relativamente all'unità negoziabile 1 per il diritto di proprietà per la **quota 1/2**

**Unità negoziabile n. 1**

Immobile n.1

Comune Gioia Tauro (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 33, particella 720, sub 21.

Natura categoria A/3 "Abitazione di tipo economico".

Indirizzo Via Filicuso 14, piano 1°.

Immobile n. 2

Comune Gioia Tauro (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 33, particella 721, sub 22.

Natura C/6 "Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimessa";

Indirizzo Strada Filicuso, piano Terra;

**Ipoteca volontaria:**

**iscritta:** in data 30/03/2005 ai nn. 6711/2189;

**a favore:** CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. sede Firenze (FI), per **la quota di 1/1** del  
diritto di proprietà relativamente alle unità negoziabile 1,

**contro:** ██████████ nato a Polistena (RC) il 05/05/1971, relativamente **all'unità  
negoziale 1**

per il diritto di proprietà per la **quota** ½ ed [REDACTED] nata Vibo Valentia

(VV) il 26/11/1969, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la **quota** ½

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune Gioia Tauro (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 33, particella 720, sub 21.

Natura categoria A/3 “Abitazione di tipo economico”.

Indirizzo Via Filicuso 14, piano 1°.

Immobile n. 2

Comune Gioia Tauro (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 33, particella 721, sub 22.

Natura C/6 “Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse”;

Indirizzo Strada Filicuso, piano Terra;

**Pignoramento relativo alla presente esecuzione n. 9/2025:**

*trascritto:* il 25/01/2025 ai nn. 3314/2671

*a favore:* INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO) c.f. 00799960158, per la quota di 1/1 del

*diritto di proprietà relativamente alle unità negoziale 1,*

*contro:*

1. [REDACTED] nato a Polistena (RC) il 05/05/1971 C.f. [REDACTED] per la quota di

1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1

2. [REDACTED] Rosa nata a Vibo Valentia (VV) il 26/11/1969 C.f. [REDACTED]

*per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1*

**derivante:** Atto giudiziario, UNEP Tribunale di Palmi 28/01/2025 repertorio n. 117;

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n.1

Comune Gioia Tauro (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 33, particella 720, sub 21.

Natura categoria A/3 “Abitazione di tipo economico”.

Indirizzo Via Filicuso 14, piano 1°.

Immobile n. 2

Comune Gioia Tauro (RC).

Catasto Fabbricati.

Sezione Urbana foglio 33, particella 721, sub 22.

Natura C/6 “Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimessa”;

Indirizzo Strada Filicuso, piano Terra;

**07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 07/06/2025 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

**08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in due lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti è riportata nell'allegato fascicoletto cui si rimanda.

**LOTTO 1**

*“Piena proprietà del seguente bene”*

- Comune di Gioia Tauro (RC), via Filicuso n. 14 - Appartamento ad uso civile abitazione, collocato al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza a 3 piani fuori terra oltre piano interrato, identificato al N.C.E.U. al foglio 33, particella 720, sub 21, categoria A/3 *“abitazione di tipo economica”*, consistenza vani 5, superficie catastale totale 110 m<sup>2</sup>. Garage collocato ap piano terra di un fabbricato di maggior consistenza a 3 pini fuori terra oltre piano interrato, identificato al N.C.E.U. al foglio 33, particella 721, sub 22, categoria C/6, *“Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse”* superficie catastale 15,00 m<sup>2</sup>.

Prezzo base d’asta \_\_\_\_\_ **67.549,00 €**

Palmi, li 07/08/2025

Il CTU  
Arch. Domenico Impiombato