

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA
Proc. Esecutiva N° 45/2025 Reg. Es. Imm.

GARDANT BRIDGE SERVICING SPA
Contro



1

G.E.: Dottoressa Marta CAINERI

UDIENZA: 28.01.2026

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)
Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com
@: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it



INDICE

	Premessa	3
01.	Pignoramento p.e. n° 45/2025	3
02.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
03.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
04.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	4
05.	Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto	5
06.	Valutazione	7

Allegati:

	foto	9
	posizionamento Google	12
	stralcio catastale	19
	visura catastale	14
	planimetria catastale	20
	ispezioni ipotecarie	23
	strumento urbanistico	32
	concessioni edilizie	35
	planimetrie	39
	verbale di sopralluogo	42



Premessa

Il sottoscritto arch. Giuseppe Portolese, nato a Santa Cristina d'Aspromonte il 14 Gennaio 1965 C.F. PRTGPP65A14I176P, con studio tecnico a Santa Cristina d'Aspromonte in Via Roma 9, Partita Iva 01532480801, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria al n.1189, in riferimento all'incarico di C.T.U. ricevuto, inerente la Procedura Esecutiva N. 45/2025 Reg. Es. Imm., dal G.E.: Dottoressa Marta Caineri, comunica che i dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 27.08.2025 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Gioia Tauro (RC) in Via Ferdinando De Rosa n.94 e Via Nicotera n. 21.

01. **Pignoramento p.e. n° 45/2025** istanza di vendita del 30.05.2025. Atto pignoramento immobiliare n. 823 del 18 marzo 2025, notificato in data 11 giugno 2025.

Trascritto a favore: **BPER Banca S.p.a.**, con sede a Modena Via San Carlo n.8/20, Codice Fiscale e Partita Iva 01153230360.

contro:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED]
[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] quale proprietario 1/1 ed in regime di comunione dei beni;

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), beni intestati a [REDACTED] per diritti pari ad 1/1,

- Lotto Unico:
 - Foglio 27 particella 45 sub 7 Via Ferdinando De Rosa n.94 posto al piano terra, categoria C2 deposito, magazzino, classe 3, consistenza 74 mq, superficie totale 86 mq, rendita catastale € 171,98 e sub 8 Via Nicotera n. 21 posto al piano terra categoria C2 deposito, magazzino, classe 3, consistenza 26 mq, superficie totale 43 mq, rendita catastale € 60,43.

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

Lotto Unico

Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 45 sub 7 e sub 8 Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario 1/1 ed in regime di comunione dei beni;

- **Atto tra vivi Compravendita**, la Signora [REDACTED] divenne piena proprietaria con atto del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] registrato a [REDACTED] al numero [REDACTED] e successivo atto del notaio [REDACTED]

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)
Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com
@: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it



- nudo proprietario come bene personale in virtù di atto di donazione della nuda proprietà ricevuto dal [REDACTED]
- per l'usufrutto a seguito di ricongiungimento in morte della signora [REDACTED]

03. 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:

CRONOSTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Lotto Unico:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** del 26 gennaio 2016 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria ai numeri 1225/80 a favore di Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza C.F.: 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria, Corso Garibaldi, 144 contro il S. [REDACTED] quale proprietario per l'intera proprietà, ed A. [REDACTED] in qualità di usufruttuaria, interveniva all'atto di mutuo in qualità di debitore non datore la [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili** repertorio n.12522/10054 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 09 luglio 2025 a favore di BPER spa sede di Modena C.F.: 001153230360 contro il [REDACTED] quale proprietario per l'intera proprietà.

04. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 28.08.2025 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.



05. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto**Lotto Unico:**

Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 45 sub 7 e sub 8 Intestati: [REDACTED]

Il fabbricato con struttura portante in c.a. è stato costruito con concessione edilizia il 17.10.2000 n. 465/1/D protocollo n.6001 del 24.10.2000 dal Comune di Gioia Tauro.

Il Fabbricato è posto in zona omogenea TR1 Consolidamento, nella carta degli ambiti, nella quale, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro, al fine di migliorare l'utilizzo del suolo e la qualità urbana, è ammessa la riorganizzazione dei tessuti urbanistici, compresi eventuali incrementi della densità fondiaria preesistente, da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a un intero isolato o a porzione urbana, di iniziativa pubblica o privata. I privati possono in qualsiasi momento proporre, mediante presentazione del programma di fattibilità di cui all'art. 6 della presente normativa, gli interventi di riorganizzazione dei tessuti urbanistici compreso l'eventuale incremento dell'utilizzo del suolo, estesi a un intero isolato o a una porzione urbana organica; il Comune, nell'esame del programma preciserà gli incrementi volumetrici rispetto alle densità fondiarie esistenti, certificate con apposito rilievo, le quantità e le destinazioni d'uso delle attrezzature e degli spazi pubblici e di uso comune, compresi i parcheggi pubblici, necessari per il miglioramento della qualità urbana dell'isolato o della porzione urbana interessata dall'intervento, comunque in quantità non minore degli standard di cui al Dm. 1444/1968. In caso di iniziativa comunale, il Comune stesso deve predisporre preliminarmente il programma di fattibilità di cui all'art. 6 della presente normativa, da sottoporre al parere e ai contributi dei proprietari di edifici e aree ricadenti entro l'ambito interessato dal programma stesso. Gli interventi di isolato o di porzione urbana sono comunque soggetti a piano attuativo unitario o a strumento di pianificazione negoziata, da predisporre dopo l'approvazione del programma di fattibilità. Al fine di realizzare qualità paesaggistica in contesti urbani aventi aspetti di degrado, i progetti devono attenersi alle prescrizioni e agli indirizzi tipo – morfologici e sui materiali di cui al regolamento edilizio e urbanistico; gli interventi sono soggetti inoltre alla valutazione di sostenibilità in merito all'approvvigionamento idrico, all'allontanamento dei reflui, alla raccolta dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia. Gli interventi di completamento edilizio negli ambiti TR1 sono soggetti ai seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,50 mc/mq
- Numero massimo piani fuori terra 3
- Rapporto di copertura 0,55 mq/mq
- Distacco tra fabbricati 0,00 oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt. 10,00
- Distacco dai confini 0,00 oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt. 5,00
- Parcheggi 1mq/10mc di volume
- Distacco dal ciglio stradale 5.00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica
- Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)
 Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com
 @: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it



Il fabbricato confina a Nord con la [redacted] ad Est con la Via Nicotera, a Sud con la [redacted] ed ad Ovest con la Via Ferdinando De Rosa.

L'intero fabbricato è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come da tutte delle opere di urbanizzazione secondaria. L'intero fabbricato è stato costruito prima dell'anno 1967 ed è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il 17.10.2000 n.465/1/D prot. n.6001.

Via Ferdinando De Rosa civico 94.

La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento con travetti in c.a., la parete esterna è rifinita con rivestimento in mattoncini. Le pareti interne sono quasi tutte rifinite e pitturate con idropittura per interni. Si accede tramite un'ampia porta in alluminio e vetro con una serranda in ferro. Dall'ingresso si accede ad un unico ambiente con le pareti ed il soffitto pitturate con idropittura per interni, sono presenti in questo locale tracce di umidità di risalita fino ad una altezza di un metro, parte della parete in fondo al locale è stata demolita ed è stata creata, per tutta la lunghezza una parete divisoria, una parete in cartongesso, da ultimare, che ha oscurato una finestra presente che dava su un pozzo luce, di pertinenza, che è stato coperto ed utilizzato ora come ulteriore magazzino, inoltre si evidenzia che nella parte vicino all'ingresso è stato creato un vano disimpegno, che tramite l'apertura di un vano porta, accede alla scala che serve il piano primo. Accanto a questo locale unico è posto un ripostiglio che tramite una porta si accedeva al pozzo luce. Inoltre accanto a questo locale unico è posto un sottoscala. Esiste un solo infisso interno, porta, con struttura è in alluminio senza vetro. L'impianto elettrico e di illuminazione è di tipo sottotraccia. Non vi è impianto idrico e riscaldamento.

Via Nicotera civico 21.

La struttura portante è in c.a. con telaio travi e pilastri e solai in latero cemento con travetti in c.a., la parete esterna pitturata con idropittura per esterno. Si accede tramite una porta in alluminio e vetro con serranda in ferro. Due sono i locali creati, nel primo trovano spazio un bagno senza doccia ed un vano scala a servizio dell'abitazione posta al primo piano. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio. L'impianto idrico, elettrico e illuminazione è del tipo sottotraccia. Non vi è impianto di riscaldamento, ma è posto un solo climatizzatore nel locale d'ingresso. Le pareti sono rifinite e pitturate con idropittura per interni ad uso civile.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: sono vani accessori all'abitazione principale posta al piano primo dove vive l'esecutato con la moglie ed i figli.

Conformità catastale: nel sopralluogo si sono riscontrate piccole difformità nella distribuzione dei vani rispetto al progetto in variante e queste possono essere risolte facilmente con una revisione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

Vincoli urbanistici: Il Fabbricato è posto in zona omogenea TR1 secondo l'art. 3 e 4 dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Gioia Tauro.

Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia in Sanatoria n. 465/1/D prot. n.6001 del 17/10/2000 del Comune di Gioia Tauro.

Impianti: conformi alla legislazione vigente.



Altro: i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere personale ed anche relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., se dovuta, T.A.S.I. e necessità primarie quali Enel, Sistema Idrico e Fognario Comunale.

06. Valutazione:

Lotto Unico: Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC), foglio 27, particella 45

Valore dell'intero:

Sub 7

La superficie al lordo dei muri e tramezzi è di mq 94.

Il valore medio di mercato di € 375.00 al mq superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2024 II semestre. bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 30%, del valore medio di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed ancora per le condizioni non buone dei locali vista l'umidità di risalita fino ad un metro dalla quota del pavimento. Gravando sul fabbricato altri oneri, quali spese per regolarizzazione catastale si applica una riduzione del 20% del valore medio di mercato. Non gravando vincoli giuridici inalienabili, spese condominiali insolute, non esistono quote, stato di possesso, si applica una maggiorazione del 15% del valore di mercato.

A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

Riduzione € 375,00 mq – 30% (€ 112,15) per l'assenza della garanzia per vizi = € 262,85 al mq.

Riduzione € 262,85 mq - 20% (€ 52,57) per spese catastali = € 210,28 al mq.

Maggiorazione € 210,28 mq + 15% (€ 31,54) per posizione geografica = € 241,82 al mq.

Arrotondamento € 242,00 al mq.

Valore al netto della decurtazione e valorizzazione: € 242,00 x 94,00 = € 22.748,00.

Arrotondamento € 23.000,00.

Sub 8

La superficie al lordo dei muri e tramezzi è di mq 26.

Il valore medio di mercato di € 375.00 al mq superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2024 II semestre. bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 25%, del valore medio di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Gravando sul fabbricato altri oneri, quali spese per regolarizzazione catastale si applica una riduzione del 20% del valore medio di mercato. Non gravando vincoli giuridici inalienabili, spese condominiali insolute, non esistono quote, stato di possesso, si applica una maggiorazione del 15% del valore di mercato.

A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

@: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it



Riduzione € 375.00 mq – 25% (€ 93.75) per l'assenza della garanzia per vizi = € 281,25 al mq.

Riduzione € 281.25 mq - 20% (€ 56,25) per spese catastali = € 225,0 al mq.

Maggiorazione € 225,00 mq + 15% (€ 33,75) per posizione geografica = € 258,75 al mq.

Arrotondamento € 259,00 al mq.

Valore al netto della decurtazione e valorizzazione: € 259,00 x 26,00 = € 6.734,00.

Arrotondamento € 7.000,00.

RIEPILOGO FINALE

Sub 7	€ 23.000,00
Sub 8	€ 7.000,00
Totale	€ 30.000,00

PREZZO TOTALE a BASE D'ASTA € 30.000,00 (euro trentamila/00).

Santa Cristina d'Aspromonte, 15.09.2025

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Portolese
Aut. Giuseppe Portolese

