TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 52/2025 R.G.Es.

promossa da

BCC NPLS 2000 S.R.L.

contro

XXXXXXXXXXXXX

INDICE

Premessa..... 3
Pignoramento immobiliare n. rep. 883 notificato il 18-06-2025..... 3
Identificazione Catastale..... 3
Provenienza dei beni pignorati..... 4
Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento..... 4
Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti..... 6

Allegati

Perizia lotto 1

Perizia lotto 2

Perizia Privacy

Premessa

I dati e le informazioni riportate sono state rilevate nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 27.03.2026 sugli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Cittanova.

Pignoramento immobiliare n. rep. 883 notificato il 18-06-2025

trascritto: in data **29/07/2025** ai nn° **13997 R.G./11242 R.P.**

a favore: BCC NPLS 2000 S.R.L., C.F. 05098890261

contro: ***XXXXXXXXXXXXXX*** relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

unità neg. 1:

Immobile 1: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T-1
Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 1

Immobile 2: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T
Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Immobile 3: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano 1
Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Immobile 4: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19
Identificazione Catastale: NCT Foglio 48 Particella 150 Sub

Identificazione Catastale

Unità neg. 1:

- **Immobile 1**

Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T-1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
48	150	1	BCNC				

- **Immobile 2**

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142
e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
48	150	2	A/4	2	4 vani	Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte: 74 m²	Euro 99,16

- **Immobile 3**

Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
48	150	3	A/4	2	3,5 vani	Totale: 51 m² Totale escluse aree scoperte: 47 m²	Euro 86,76

- **Immobile 4**

Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE (m2) ha are ca	
48	150		ENTE URBANO	01 10	

Provenienza dei beni pignorati

Unità neg. 1:

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19 - Identificazione Catastale NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 1-2-3**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al sig. ***XXXXXXXXXXXXXX***, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile di compravendita rogito Notaio Tito Lustri del 18/02/1982 rep. 35640 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26/02/1982 al n. 2541 di formalità.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

- **Ipoteca giudiziale n. rep 132 del 15/02/2019**
  iscritta in data **19/11/2019** ai nn° **17996 R.G./1642 R.P**
  a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA -SOCIETA'

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142
e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

COOPERATIVA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

contro: ***XXXXXXXXXXXXX***

derivante da: Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Palmi, in data 15/02/2019 rep.132, per Euro 78.375,00 di cui Euro 39.187,27 per capitale

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

unità neg. 1:

Immobile 1: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Immobile 2: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Pignoramento immobiliare n. rep. 370 notificato il 06-06-2020

trascritto in data **17/07/2020** ai nn° **9563 R.G./7142 R.P.**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA-SOCIETA' COOPERATIVA

contro: ***XXXXXXXXXXXXX***

unità neg. 1:

Immobile 1: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Immobile 2: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano 1

Identificazione Catastale: NCET Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Pignoramento immobiliare n. rep. 883 notificato il 18-06-2025

trascritto: in data **29/07/2025** ai nn° **13997 R.G./11242 R.P.**

a favore: BCC NPLS 2000 S.R.L., C.F. 05098890261

contro: ***XXXXXXXXXXXXX*** relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;

unità neg. 1:

Immobile 1: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T-1

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 1

Immobile 2: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Immobile 3: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano 1

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142
e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Immobile 4: Sito nel Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19

Identificazione Catastale: NCT Foglio 48 Particella 150 Sub

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Vista la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, si propone una suddivisione in 002 lotti

La descrizione dettagliata e la relativa valutazione sono riportate negli allegati cui si rimanda.

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento a piano terra di un piccolo fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19 . Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Prezzo base d'asta _____ € 22.402,88

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento al primo piano di un piccolo fabbricato a due piani f.t. sito nel Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19 . Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Prezzo base d'asta _____ € 16.768,80

Data 14/05/2026

IL C.T.U.
Ing. Elisabetta Grillea

Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142
e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 52/2025 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Immobile sito nel Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

INDICE

Descrizione:.....3
Diritto da vendere:.....3
Stato di possesso:.....3
Identificazione catastale:.....3
Confini:.....4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:.....4
Conformità catastale:.....6
Conformità urbanistico-edilizia:.....6
Assoggettabilità ad IVA:.....6
Valutazione:.....6

ALLEGATI

Documentazione fotografica
Visura Catastale
Planimetria Catastale
Elaborato Planimetrico
Estratto di Mappa
Inquadramento Territoriale

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

Descrizione:

Oggetto di pignoramento un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura, realizzato antecedentemente al 1963, a due piani f.t. sito in zona centrale del Comune di Cittanova, in Via Don Giovanni Minzoni, 19.

L' immobile è composto da ingresso, corridoio, un bagno, due camere ed un vano, originariamente adibito a cucina, dal quale si accede ad un piccolo cortile esterno.

L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione anche a causa della presenza su pareti e soffitti di macchie di umidità, condensa e umidità di risalita.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, le porte sono in legno.

E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in alluminio non utilizzato poiché non connesso alla rete metano o ad altra tipologia di alimentazione.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dall'esecutato dal signor ***XXXXXXXXXXXXXX*** che utilizza l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano T

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
48	150	2	A/4	2	4 vani	Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte: 74 m²	Euro 99,16

Confini:

L'immobile pignorato si affaccia sulla via Don Minzoni e confina con le seguenti particelle

- Foglio 48 Particella 151

  Intestata a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

- Foglio 48 Particella 319

  Intestata a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

- Foglio 48 Particella 339

  Intestate a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

- Foglio 48 Particella 148

  Intestata a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova, foglio 48 part. 150 sub 2**
Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al ***XXXXXXXXXXXXXX***, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile di compravendita rogito Notaio Tito Lustri del 18/02/1982 rep. 35640 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26/02/1982 al n. 2541 di formalità.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

- **Ipoteca giudiziale n. rep 132 del 15/02/2019**
  iscritta in data **19/11/2019** ai nn° **17996 R.G./1642 R.P**
  a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA -SOCIETA' COOPERATIVA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
  contro: ***XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

derivante da: Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Palmi, in data 15/02/2019 rep.132

Pignoramento immobiliare n. rep. 370 notificato il 06-06-2020
trascritto in data **17/07/2020** ai nn° **9563 R.G./7142 R.P.**
a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA-SOCIETA' COOPERATIVA
contro: ***XXXXXXXXXXXXXX***

Pignoramento immobiliare n. rep. 883 notificato il 18-06-2025
trascritto: in data **29/07/2025** ai nn° **13997 R.G./11242 R.P.**
a favore: BCC NPLS 2000 S.R.L., C.F. 05098890261
contro: ***XXXXXXXXXXXXXX***

Conformità catastale:

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo e dalle indagini effettuate non sono emerse difformità catastali

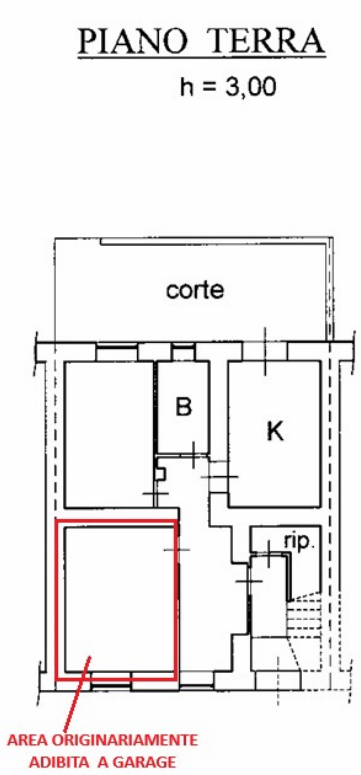
Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cittanova, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione agli atti, risulta che l'immobile è stata costruito antecedentemente al 1967.

Inoltre, sono stati individuati i seguenti titoli edilizi rispetto ai quali non sono state riscontrate difformità:

- Concessione di costruzione n. 51/86 rilasciata al Sig, Como Domenico per l'esecuzione dei seguenti lavori "*Restauro conservativo per un fabbricato di civile abitazione-demolizione e ricostruzione solai del proprio fabbricato in m.o. a piani uno f.t. sito alla via Don Minzoni, 19*";
- Concessione di costruzione n. 51/95 rilasciata al Sig, Como Domenico per l'esecuzione dei seguenti lavori "*Ristrutturazione e parziale sopraelevazione di un fabbricato in m.o. ad un piano con copertura a tetto alla via Don Minzoni*".

Rispetto ai suddetti titoli è stata riscontrata una difformità sanabile con SCIA consistente nella destinazione d'uso di una delle due camere nelle quali, da progetto, era previsto un garage (si veda figura).



Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197 , non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

Considerazioni preliminari

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che:

- da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari e siti internet) è emerso un prezzo medio di vendita di euro/mq. 517;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al II° semestre 2025 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Abitazioni di tipo economico", "stato conservativo normale" tra € 460,00 e € 630,00 al mq di superficie lorda.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, la scelta dello scrivente si pone su un valore pari a **€ 530,00 al mq.**

Superficie commerciale = 69,79 m2

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento a piano terra di un piccolo fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19 . Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 2

Superficie commerciale = **69,79 mq**

Valore al mq = **530 €/mq**

Valore dell'intero: **530 €/mq** x **69,79 mq** = **€ 36.988,70 (A)**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Riduzione per stato di conservazione e manutenzione (30% dell'intero): **- € 11.096,61**

- Riduzione per spese tecniche presentazione SCIA: **- € 1.000,00**

Valore al netto delle riduzioni € 24.892,09 (a)

- Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%) **- € 2.489,21 b)**

Valore totale della decurtazione arrotondato (a-b): **€ 22.402,88**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportata:

VALORE TOTALE LOTTO 001 : **€ 22.402,88**

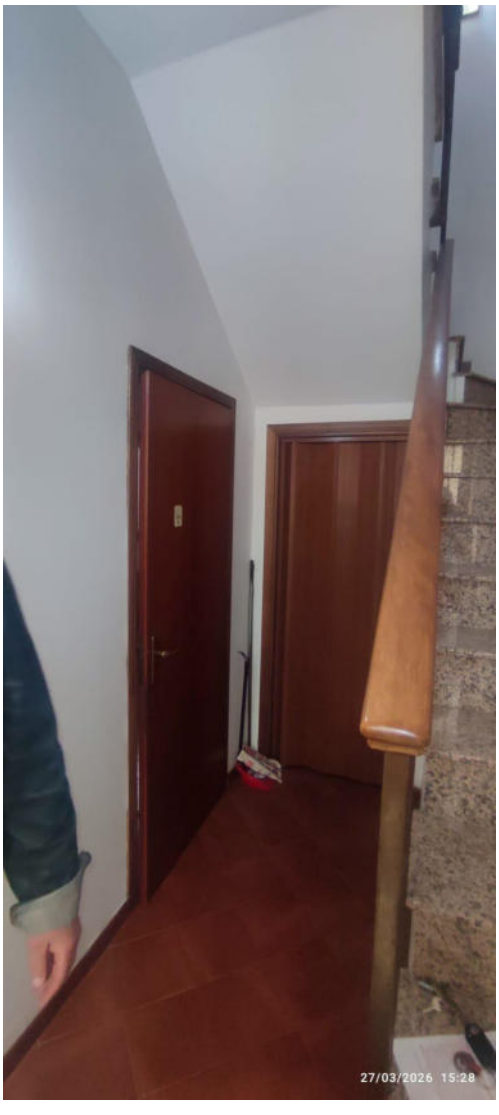
Prezzo base d'asta _____ € 22.402,88

Il CTU

Ing. Elisabetta Grillea

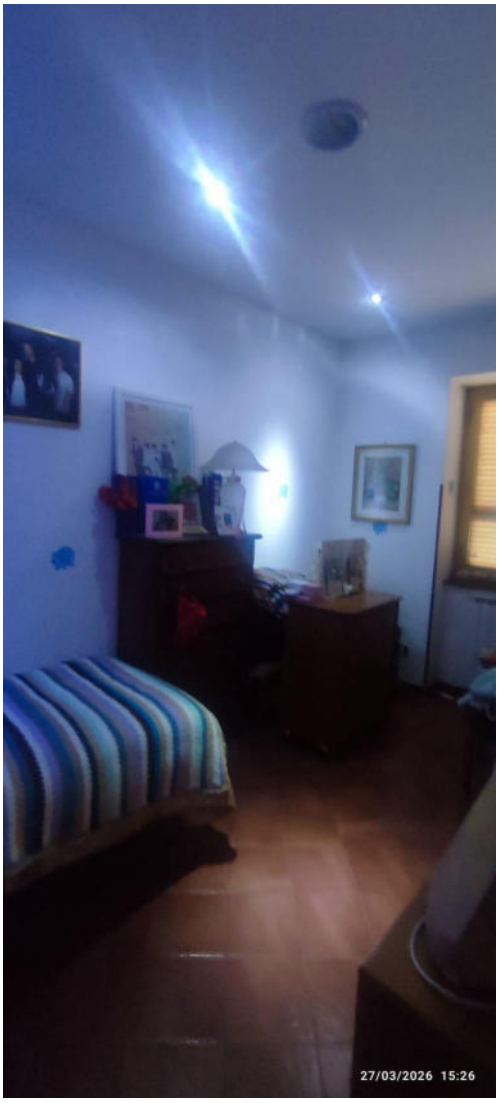
Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

27/03/2026 16:08


27/03/2026 15:28

27/03/2026 15:23

27/03/2026


27/03/2026 15:26

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di CITTANOVA (Codice:C747)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 48 Particella: 150 Sub.: 2**

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 25/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**	**2**			**A/4**	**2**	**4 vani**	**Totale: 76 m² Totale:esluse aree scoperte**: 74 m²**	**Euro 99,16**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2017 Pratica n. RC0064740 in atti dal 25/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9526.1/2017)

Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 19 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C747 - Foglio 48 - Particella 150

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**	**2**			**A/4**	**2**	**4 vani**	**Totale: 76 m² Totale:esluse aree scoperte**: 74 m²**	**Euro 99,16**	VARIAZIONE del 25/05/2016 Pratica n. RC0077193 in atti dal 25/05/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 21572.1/2016)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 19 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/05/2016

N.	
1	
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 25/05/2016 Pratica n. RC0077193 in atti dal 25/05/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 21572.1/2016)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**	**Totale: 77 m² Totale:esluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 99,16**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**		**Euro 99,16**	VARIAZIONE del 06/03/2014 Pratica n. RC0045291 in atti dal 06/03/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 10704.1/2014)

Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**		**Euro 99,16 L. 192.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano PT											
Notifica				**Partita**	868		**Mod.58**	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**		**Euro 0,16 L. 312**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano PT											
Notifica				**Partita**	868		**Mod.58**	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/05/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

DATI

Situa

N.
1
2

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0077193 del 25/05/2016

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

Via Don Giovanni Minzoni civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 48
Particella: 150
Subalterno: 2

Compilata da:
Guerrisi Francesco

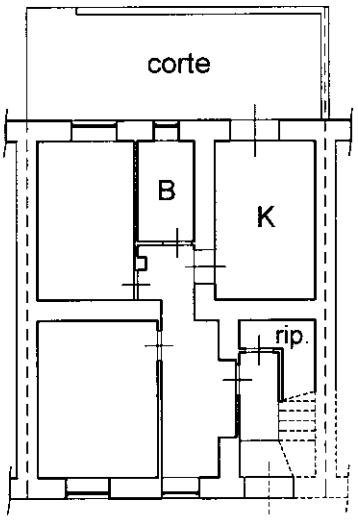
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria N. 680

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

h = 3,00



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2026 - Comune di CITTANOVA(C747) - < Foglio 48 - Particella 150 - Subalterno 2 >
VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 19 Piano T

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Guerrisi Francesco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria N. 680

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Cittanova

Sezione: Foglio: 48 Particella: 150

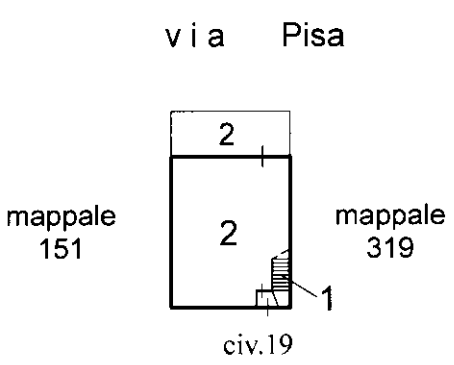
Protocollo n. RC0077193 del 25/05/2016

Tipo Mappale n. del

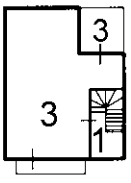
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



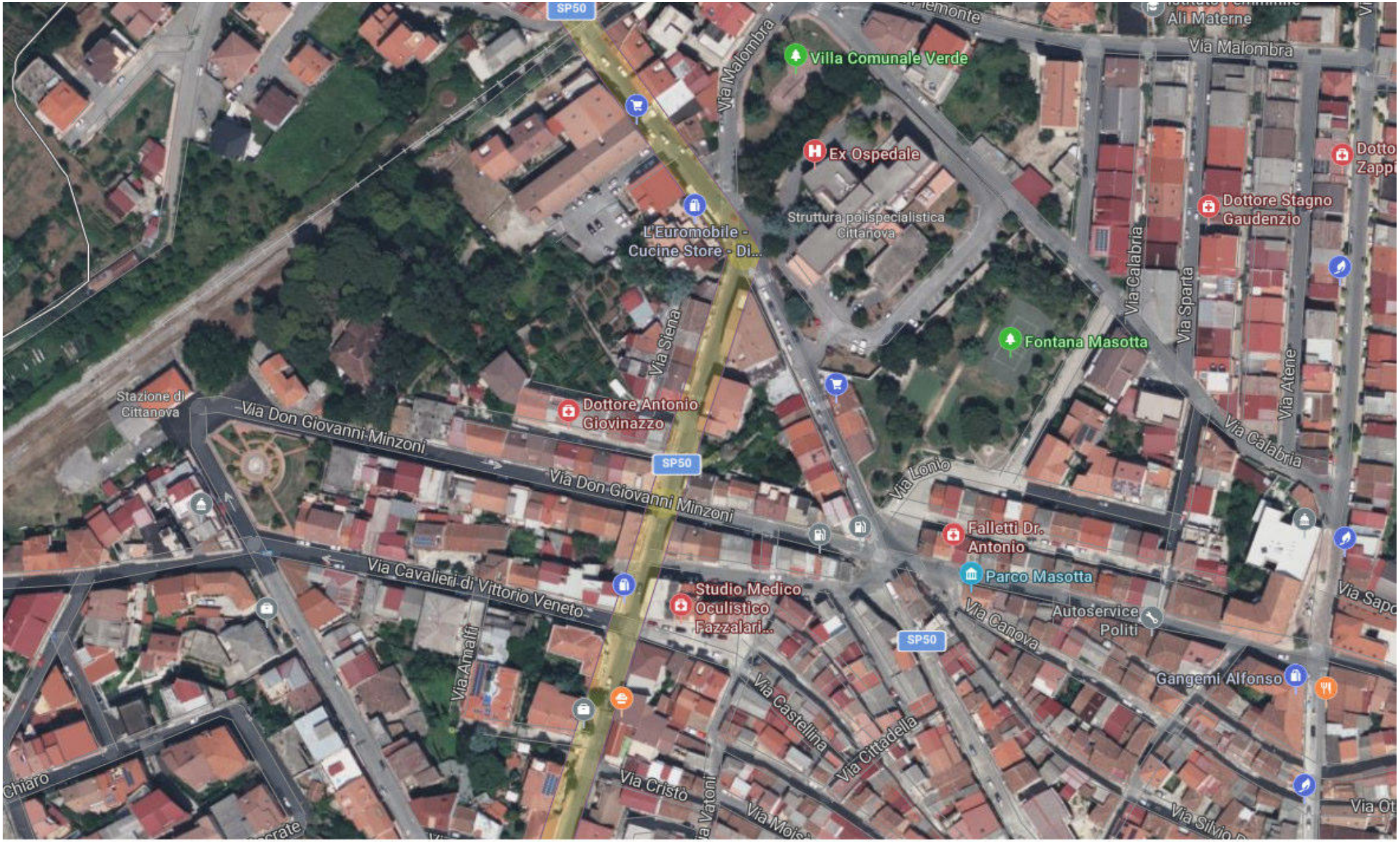
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2026 - Comune di CITTANOVA(C747) - < Foglio 48 Particella 150 >

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 m. Protocollo pratica T213179/2026
27-Mar-2026 12:30:17

Comune: (IEC) CITTANOVA
Foglio: 46

1 Particella: 150


SP50
Via Malombra
Villa Comunale Verde
Ex Ospedale
L'Euromobile - Cucine Store - Di...
Struttura polispecialistica Cittanova
Via Calabria
Via Sparta
Dottore Stagno Gaudenzio
Via Siena
Fontana Masotta
Via Atene
Stazione di Cittanova
Dottore Antonio Giovinazzo
Via Don Giovanni Minzoni
Via Lonio
Falletti Dr. Antonio
Parco Masotta
Via Cavalieri di Vittorio Veneto
Studio Medico Oculistico Fazzalari...
Autoservice Politi
Via Canova
Via Amalfi
Via Castellina
Via Cittadella
Gangemi Alfonso
Via Cristò
Via Silvio

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 52/2025 R.G.Es.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Immobile sito nel Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano 1

Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

INDICE

Descrizione:.....3
Diritto da vendere:.....3
Stato di possesso:.....3
Identificazione catastale:.....3
Confini:.....4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:.....4
Conformità catastale:.....6
Conformità urbanistico-edilizia:.....6
Assoggettabilità ad IVA:.....6
Valutazione:.....6

ALLEGATI

Documentazione fotografica
Visura Catastale
Planimetria Catastale
Elaborato Planimetrico
Estratto di Mappa
Inquadramento Territoriale

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

Descrizione:

Oggetto di pignoramento un appartamento ubicato al primo ed ultimo piano di un piccolo fabbricato in muratura, realizzato antecedentemente al 1963, a due piani f.t. sito in zona centrale del Comune di Cittanova, in Via Don Giovanni Minzoni, 19.

L' immobile è composto da ingresso, bagno, una camera con balcone, soggiorno, cucinino e terrazzo oltre ad una piccola zona adibita a ripostiglio ricavata nel sottotetto e di altezza massima 1,15 m.

La copertura è costituita da solaio inclinato in cemento armato rivestito da tegole di altezza massima 3,20 m.

L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione soprattutto dovuto alla presenza di importanti macchie di umidità e condensa presenti sul soffitto.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, le porte sono in legno ed è presente un lucernario in legno nel soggiorno.

E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio non utilizzato poiché non connesso alla rete metano o ad altra tipologia di alimentazione.

Diritto da vendere:

Piena proprietà.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dall'esecutato dal signor ***XXXXXXXXXXXXXX*** che utilizza l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

Comune di Cittanova, Via Don Giovanni Minzoni, 19 Piano 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
48	150	3	A/4	2	3,5 vani	Totale: 51 m² Totale escluse aree scoperte: 47 m²	Euro 86,76

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

Confini:

L'immobile pignorato si affaccia sulla via Don Minzoni e confina con le seguenti particelle

- Foglio 48 Particella 151

  Intestata a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

- Foglio 48 Particella 319

  Intestata a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

- Foglio 48 Particella 339

  Intestate a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

- Foglio 48 Particella 148

  Intestata a:
  - ***XXXXXXXXXXXXXX***

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova, foglio 48 part. 150 sub 3**
Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. ***XXXXXXXXXXXXXX***, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile di compravendita rogito Notaio Tito Lustri del 18/02/1982 rep. 35640 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26/02/1982 al n. 2541 di formalità.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

- **Ipoteca giudiziale n. rep 132 del 15/02/2019**
  iscritta in data **19/11/2019** ai nn° **17996 R.G./1642 R.P**
  a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA -SOCIETA' COOPERATIVA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
  contro: ***XXXXXXXXXXXXXX***
  derivante da: Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Palmi, in data 15/02/2019

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

rep.132

Pignoramento immobiliare n. rep. 370 notificato il 06-06-2020
trascritto in data **17/07/2020** ai nn° **9563 R.G./7142 R.P.**
a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA-SOCIETA' COOPERATIVA
contro: ***XXXXXXXXXXXXXX***

Pignoramento immobiliare n. rep. 883 notificato il 18-06-2025
trascritto: in data **29/07/2025** ai nn° **13997 R.G./11242 R.P.**
a favore: BCC NPLS 2000 S.R.L., C.F. 05098890261
contro: ***XXXXXXXXXXXXXX***

Conformità catastale:

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo e dalle indagini effettuate non sono emerse difformità catastali

Conformità urbanistico-edilizia:

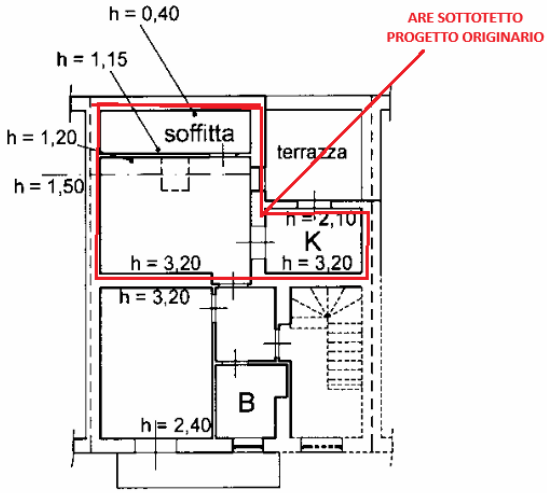
A seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cittanova, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione agli atti, risulta che l'intero edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

Inoltre, sono stati individuati i seguenti titoli edilizi :

- Concessione di costruzione n. 51/86 rilasciata al Sig, Como Domenico per l'esecuzione dei seguenti lavori "*Restauro conservativo per un fabbricato di civile abitazione-demolizione e ricostruzione solai del proprio fabbricato in m.o. a piani uno f.t. sito alla via Don Minzoni, 19*";
- Concessione di costruzione n. 51/95 rilasciata al Sig, Como Domenico per l'esecuzione dei seguenti lavori "*Ristrutturazione e parziale sopraelevazione di un fabbricato in m.o. ad un piano con copertura a tetto alla via Don Minzoni*".

Rispetto ai suddetti titoli è stata riscontrata una difformità sanabile con SCIA consistente nella destinazione dei due locali cucina e soggiorno, originariamente previsti come sottotetto (si veda figura seguente).

PIANO PRIMO



Assoggettabilità ad IVA:

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197 , non è soggetta ad IVA.

Valutazione:

Considerazioni preliminari

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com – elisabetta.grillea@pec.it

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che:

- da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari e siti internet) è emerso un prezzo medio di vendita di euro/mq. 517;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al II° semestre 2025 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Abitazioni di tipo economico", "stato conservativo normale" tra € 460,00 e € 630,00 al mq di superficie lorda.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, la scelta dello scrivente si pone su un valore pari a **€ 500,00 al mq.**

Superficie commerciale = 57,52 m2

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà

Appartamento al primo piano di un piccolo fabbricato a due piani f.t. sito nel Comune di Cittanova in Via Don Giovanni Minzoni, 19 . Identificazione Catastale: NCEU Foglio 48 Particella 150 Sub 3

Superficie commerciale = **57,52 mq**

Valore al mq = **500 €/mq**

Valore dell'intero: **500 €/mq x 57,52 =** **€ 28.760,00 (A)**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Riduzione per stato di conservazione e manutenzione (30% dell'intero): **- € 8.628,00**
- Riduzione per spese tecniche presentazione SCIA: **- € 1.500,00**

Valore al netto delle riduzioni **€ 18.632,00 (a)**

- Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%) **- € 1.863,20 (b)**

Valore totale della decurtazione arrotondato (a-b): **€ 16.768,80**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportata:

VALORE TOTALE LOTTO 002 **€ 16.768,80**

Prezzo base d'asta _____ **€ 16.768,80**

Il CTU

Ing. Elisabetta Grillea

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- e.grillea@gmail.com **– elisabetta.grillea@pec.it**

27/03/2026 16:08

27/03/2026 16:08

27/03/2026 15:29

27/03/2026 15:30

27/03/2026 15:30

27/03/2026 15:30

27/03/2026 15:32

27/03/2026 15:31

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 19/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di CITTANOVA (Codice:C747)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 48 Particella: 150 Sub.: 3**

INTESTATO

1

Unità immobiliare dal 25/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**	**3**			**A/4**	**2**	**3,5 vani**	**Totale: 51 m² Totale:esluse aree scoperte**: 47 m²**	**Euro 86,76**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2017 Pratica n. RC0064740 in atti dal 25/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9526.1/2017)

Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 19 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C747 - Foglio 48 - Particella 150

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**	**3**			**A/4**	**2**	**3,5 vani**	**Totale: 51 m² Totale:esluse aree scoperte**: 47 m²**	**Euro 86,76**	VARIAZIONE del 25/05/2016 Pratica n. RC0077193 in atti dal 25/05/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 21572.1/2016)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 19/02/2026

Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 19 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/05/2016

N.	
1	
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 25/05/2016 Pratica n. RC0077193 in atti dal 25/05/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 21372.1/2016)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**	**Totale: 77 m² Totale:esluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 99,16**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano T											
Notifica					**Partita**				**Mod.58**	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**		**Euro 99,16**	VARIAZIONE del 06/03/2014 Pratica n. RC0045291 in atti dal 06/03/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 10704.1/2014)
Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano T											
Notifica					**Partita**				**Mod.58**	-		

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 19/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**		**Euro 99,16 L. 192.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano PT											
Notifica				**Partita**	868		**Mod.58**	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**48**	**150**				**A/4**	**2**	**4 vani**		**Euro 0,16 L. 312**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 5 Piano PT											
Notifica				**Partita**	868		**Mod.58**	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/05/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).

Data: 27/03/2026 - n. T64325 - Richiedente: GRLGNN48A30G288F

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0077193 del 25/05/2016

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

Via Don Giovanni Minzoni civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 48
Particella: 150
Subalterno: 3

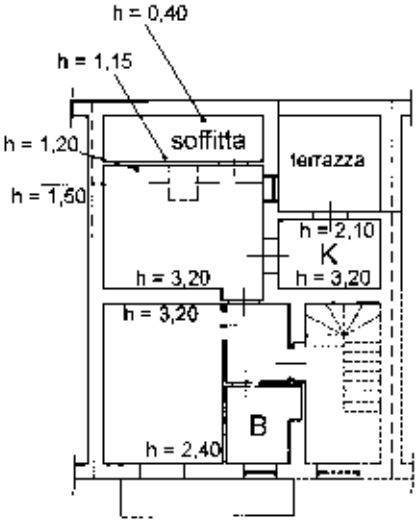
Compilata da:
Guerrisi Francesco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria N. 680

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2026 - Comune di CITTANOVA(C747) - < Foglio 48 - Particella 150 - Subalterno 3 >
VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 19 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2026 - n. T64325 - Richiedente: GRLGNN48A30G288F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Guerrisi Francesco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Reggio Calabria N. 680

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Cittanova

Sezione: Foglio: 48 Particella: 150

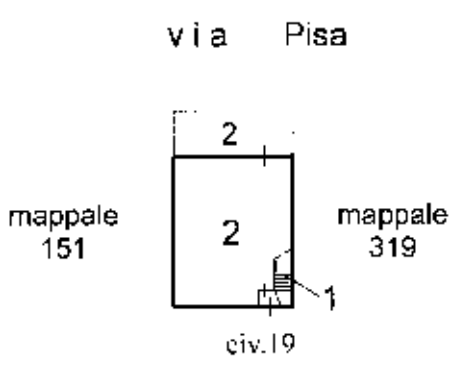
Protocollo n. RC0077193 del 25/05/2016

Tipo Mappale n. del

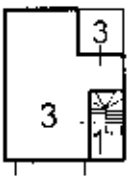
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2026 - Comune di CITTANOVA(C747) - < Foglio 48 Particella 150 >

Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TERRANOVA VALENTINA

Visura telematica

Y=-67100

X=-30200

1 Particella 150

Catasto TERRENI

Comune: LAUREANA DI BORRELLO (E475)

Foglio: 49

Scala originale: 1:1000

Dimensione carta: 297,000 x 420,000 mm

Prelevato il 27-Mar-2026 16:39:17

da 'Sister'

Ispezione n. T21419/2026

SP50
Via Malombra
Villa Comunale Verde
Ex Ospedale
Struttura polispecialistica Cittanova
L'Euromobile - Cucine Store - Di...
Via Siena
Via Calabria
Via Sparta
Dottore Stagno Gaudenzio
Fontana Masotta
Via Atene
Stazione di Cittanova
Dottore Antonio Giovinazzo
Via Don Giovanni Minzoni
Via Don Giovanni Minzoni
Via Lonio
Falletti Dr. Antonio
Parco Masotta
Via Cavalieri di Vittorio Veneto
Studio Medico Oculistico Fazzalari...
Autoservice Politi
Via Canova
Via Amalfi
Via Castellina
Via Cittadella
Gangemi Alfonso
Via Cristo
Via Silvio