

TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva n. 57/2016 R.G.E.

---

Creditore procedente:

**Unicredit S.p.A.** creditore rappresentato e  
difeso da: **avv. Valeriana Maria Masperi**

Debitori esecutati:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

**Dr. Mario Cecchini**

---

**Perizia Parte Generale**

---

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Corigliano

---

Ing. Giuseppe Corigliano - Via Sardegna, 50 - 89013 - Gioia Tauro (R.C.) - Cell. 3388212103 - e-mail: [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com)



**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 57/2016 R.G.E.

promossa da

**Unicredit S.p.A., con sede in Roma c.f. 00348170101**

contro

[REDACTED]

**INDICE**

01. Premessa.....	3
02. Pignoramento p.e. n° 57/2016 .....	3
03. Dati Catastali; Comune di Sana Ferdinando .....	6
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	8
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	13
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	16
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 10).....	16

**Allegati**

• Il verbale di primo sopralluogo.....	19
• Ispezione ipotecaria D'Amico Vincenzo.....	22
• Ispezione ipotecaria Avati Anna .....	25
• Atto di matrimonio – D'Amico Rocco Giuseppe e Tavella Romano .....	28
• la copia del bando .....	29
• la copia dell'ordinanza .....	42
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	56



**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 A.R.), fissate per il giorno **09/02/2017** presso l'immobile sito in Via Roma n.89, del Comune di San Ferdinando (RC).

Sul posto, in tale data, si è presentato [redacted] fratello dell'esecutato [redacted] come già riferito nel verbale di sopralluogo allegato.

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 degli immobili, verificando altresì i riscontri metrici e tecnici con gli elaborati di progetto.

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, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli Uffici Tecnici del Comune di San Ferdinando acquisendo le visure e le mappe catastali, la documentazione urbanistica ed ogni altra documentazione funzionale alla causa in oggetto.

**02. Pignoramento p.e. n° 57/2016, notificato l'11/06/2016**

trascritto: il 05/08/2016 R.G. 12756 R.P. 10251

a favore:

- Unicredit S.p.A., con sede in Roma c.f. 00348170101
- Relativamente all'unità neg. n. 1 - diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità neg. n. 2 - diritto di proprietà per la quota di 1/6;
- Relativamente all'unità neg. n. 3 - diritto di proprietà quota di 10/90;
- Relativamente all'unità neg. n. 2 - diritto di proprietà quota di 3/24;

[redacted]



contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
  - Relativamente all'unità neg. n. 1 – diritto di proprietà quota di 7/12;
  - Relativamente all'unità neg. n. 4 – diritto di proprietà quota di 3/24;
- [REDACTED]  
[REDACTED]
  - Relativamente all'unità neg. n. 1 – diritto di proprietà quota di 5/12;
  - Relativamente all'unità neg. n. 2 – diritto di proprietà quota di 1/6;
  - Relativamente all'unità neg. n. 3 – diritto di proprietà quota di 10/90;

unità neg. 1: Per diritti pari a 1/1 delle piena proprietà:

- Immobile 1 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati - Foglio 13  
Particella 743 subalterno 1 – Categoria D/2 Alberghi e Pensioni – Via Roma  
n. 89 - Piano T-1;
- Immobile 2 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati - Foglio 13  
Particella 743 subalterno 2 – Categoria D/2 Alberghi e Pensioni – Via Roma  
n. 89 - Piano 2;
- Immobile 3 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati - Foglio 13  
Particella 719 subalterno 5 – Categoria C/6 Stalle, Scuderie, Rimesse,  
Autorimesse – Consistenza 92 mq - Via Roma n. 49 - Piano T;
- Immobile 4 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati - Foglio 13  
Particella 719 subalterno 6 – Categoria A/4 Abitazione di tipo popolare –  
Consistenza 4 vani – Via Roma n. 49 - Piano 1.

unità neg. 2: Per diritti pari a 1/6 delle piena proprietà

- Immobile 1 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati - Foglio 31  
Particella 815 subalterno 7 – Categoria in corso di costruzione - Via  
Amilcare Ponchielli s.n.c. – Piano S1;
- Immobile 2 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati - Foglio 31  
Particella 815 subalterno 3 – Categoria A/2 Abitazione di tipo civile –  
Consistenza 8 vani - Via Amilcare Ponchielli s.n.c. – Piano T;



- Immobile 3 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati – Foglio 31 Particella 815 subalterno 4 – Categoria in corso di costruzione – Via Amilcare Ponchielli s.n.c. – Piano 1;
  - Immobile 4 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati – Foglio 31 Particella 815 subalterno 5 – Categoria in corso di costruzione – Via Amilcare Ponchielli s.n.c. – Piano 2;
  - Immobile 5 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Terreni – Foglio 6 Particella 13 – Qualità Vigneto – Superficie 2.180 mq.
- unità neg. 3: Per diritti pari a 10/90 della piena proprietà

- Immobile 1 – Comune di San Ferdinando (R.C.) – Fabbricati – Foglio 12 Particella 272 – Categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare – Consistenza 2 vani – Via XVI Luglio n. 5 – Piano T.
- unità neg. 4: Per diritti pari a 3/24 della piena proprietà

- Immobile 1 – Comune di San Ferdinando (RC) – Foglio 13 Particella 719 subalterno 1 – Categoria A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza 4 vani – Via Roma n.47 – Piano T.

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

- Dalle analisi svolte sulle visure catastali, ritirate dal sottoscritto in data 06/02/2017 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio di Calabria, è emersa la seguente discrepanza tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali:

#### **Beni di proprietà** [REDACTED]

1. Per gli immobili ricadenti nel Comune di San Ferdinando riportati al NCEU al foglio 31, particella 815, subalterni 3 - 4 - 5 e 7, nell'atto di pignoramento la quota intestata [REDACTED] risulta pari a 1/6 della piena proprietà, mentre nella visura catastale attuale risulta intestatario delle quota pari ad 1/3 della piena proprietà. Le indagini svolte confermano quanto riportato nell'atto di pignoramento.

**Note:** *A seguito dall'esamina dell'estratto di matrimonio* [REDACTED]

[REDACTED] *genitori dell'esecutato* [REDACTED] *si conferma quanto riportato nel certificato notarile, ovvero che l'esecutato per gli immobili descritti nell'unità negoziale 2 risulta titolare della sola quota di 1/6 della piena proprietà.*

ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) – e-mail: ing.corigliano@gmail.com – cell. 3388212103



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

- Dalle analisi del certificato notarile depositato non sono emerse discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dal certificato notarile.

03. **Dati Catastali:** Comune di Sana Ferdinando

1. Catasto Fabbricati, **Foglio 13 particella 743 sub 1**, via Roma n. 89, piano T-1, categoria D/2, rendita € 1.740,25, bene intestato a:

- [redacted] proprietà in regime di comunione dei beni;
- [redacted] per diritti pari a 5/12 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni.

2. Catasto Fabbricati, **Foglio 13 particella 743 sub 2**, via Roma n. 89, piano 2, categoria D/2, rendita € 650,74, bene intestato a:

- [redacted] per diritti pari a 5/6 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni;
- [redacted] per diritti pari a 5/12 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni.

3. Catasto Fabbricati, **Foglio 13 particella 719 sub 5**, via Roma n. 49, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 92 mq, rendita € 247,07, bene intestato a:

- [redacted] per diritti pari a 5/6 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni;
- [redacted] per diritti pari a 5/12 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni.

4. Catasto Fabbricati, **Foglio 13 particella 719 sub 6**, via Roma n. 49, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 136,34, bene intestato a:

- [redacted] per diritti pari a 5/6 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni;
- [redacted] per diritti pari a 5/12 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni.



5. Catasto Fabbricati, **Foglio 31 particella 815 sub 7**, via Amilcare Ponchielli s.n.c., piano S1, categoria in corso di costruzione, bene intestato a:
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 di proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà.
6. Catasto Fabbricati, **Foglio 31 particella 815 sub 3**, via Amilcare Ponchielli s.n.c., piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 236 mq totale escluso aree scoperte 201 mq, rendita € 599,09, bene intestato a:
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 di proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà.
7. Catasto Fabbricati, **Foglio 31 particella 815 sub 4**, via Amilcare Ponchielli s.n.c., piano 1, categoria in corso di costruzione, bene intestato a:
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 di proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà.
8. Catasto Fabbricati, **Foglio 31 particella 815 sub 5**, via Amilcare Ponchielli s.n.c., piano 2, categoria in corso di costruzione, bene intestato a:
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 di proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/3 dell'intera proprietà.
9. Catasto Terreni, **Foglio 6 particella 13**, qualità Vigneto, Classe 4, superficie 2.180 mq, reddito Dominicale euro 8,44 Agrario euro 3,94, bene intestato a:
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/6 di proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 1/6 dell'intera proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 4/6 dell'intera proprietà.
10. Catasto Fabbricati, **Foglio 12 particella 272**, via XVI Luglio n. 5, piano T, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 60 mq totale escluso aree scoperte 56 mq, rendita € 65,07, bene intestato a:
  - [REDACTED] per diritti pari a 10/30 di proprietà;
  - [REDACTED] per diritti pari a 10/90 di proprietà;



- [redacted] per diritti pari a 10/30 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 10/90 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 10/90 di proprietà.

11. Catasto Fabbricati, **Foglio 13 particella 719 sub 1**, via Roma n. 47, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 95 mq totale escluso aree scoperte 91 mq, rendita € 165,27, bene intestato a:

- [redacted] per diritti pari a 3/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 3/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 3/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 3/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 6/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 2/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 2/24 di proprietà;
- [redacted] per diritti pari a 2/24 di proprietà;

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- ~ Beni identificati nel N.C.E.U. di San Ferdinando, foglio 13, part. 743, subalterni 1 e 2.
- ~ Beni identificati nel N.C.E.U. di San Ferdinando, foglio 13, part. 719, subalterni 5 e 6.

1) Intestati: al signor [redacted]  
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

2) Intestati: alla predetta [redacted] per la quota pari a 4/6, Avati  
[redacted] per la quota di 1/6,  
[redacted] per la quota di 1/6.

Titolo: atto di successione legittima n. 74/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 30/11/2005 all'art. 22529 (accettazione tacita dell'eredità trascritta il 19/3/2006 all'art. 7274).

Defunto: [redacted]  
[redacted] per la quota pari a 1/2.

Eredi: [redacted], Avati





[redacted] per la quota pari a 1/6, [redacted] quota pari a 1/6.

3) Intestati: alla signora [redacted] per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Titolo: atto di donazione, [redacted] del 1/12/2005 rep. 82205, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 28/12/2005, all'art. 25783.

donanti: [redacted] generalizzata per la quota pari a 4/6;

[redacted] sopra generalizzato per la quota pari a 1/6.

donatari: [redacted] per diritti pari a 5/6 già intestataria della quota pari a 1/6.

4) Intestati: alla predetta [redacted] per la quota pari a 4/6, [redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/6, [redacted] quota pari a 1/6.

Titolo: in data 6/2/2006, con atto di scioglimento di contratto di donazione per mutuo consenso, a rogito [redacted] n. 82908, trascritto presso Conservatoria dei RR II di R. C. il 9/5/2006 all'art. 1459, i predetti [redacted]

scioglievano il contratto di donazione sopra indicato, per mutuo consenso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1372, primo comma, seconda parte e 1321 del Codice Civile, facendo così ritornare gli immobili in oggetto nella titolarità [redacted] per la quota di 4/6, [redacted] la quota di 1/6 della comproprietà.

5) Intestati: al signor [redacted] per la quota pari a 5/12 e [redacted] per la quota pari a 7/12 in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: atto compravendita, [redacted] n. di rep. 82909, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8/3/2006 all'art. 3760.



venditori: [redacted] sopra generalizzata per la quota pari a 4/6;  
[redacted] sopra generalizzato per la quota pari a 1/6.  
acquirente: [redacted] per la quota pari a 5/12 e  
signora [redacted] per la quota  
pari a 5/12 in regime di comunione legale dei beni, a cui si aggiunge il 2/12  
[redacted] titolo personale.

~ Beni identificati nel N.C.E.U. di San Ferdinando, fg 31 part. 815 subalterni 3, 4, 5 e 7.

1) Intestati: al signor [redacted] e  
[redacted] per la quota pari a  
1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

2) Intestati: ai signori [redacted] per la quota di 2/3,  
[redacted] per la quota di  
1/6 [redacted] per quota di 1/6.

Titolo: atto di successione legittima, n. 63/400, trascritta presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 05/02/2002 all'art. 1530.

defunto: [redacted]  
[redacted] pari a 1/2.

eredi: [redacted] di 1/3, già in possesso  
della quota di 1/2.

[redacted] quota di 1/6.  
[redacted] quota di 1/6.

~ Bene identificato nel N.C.T. di San Ferdinando, foglio 6, part. 13.

1) Intestati: al signor [redacted] e  
[redacted] per la quota pari a  
1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: atto compravendita, a [redacted] 16/9/1980 n. di rep.  
1036, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio  
Calabria in data 3/10/1980 all'art. 10720.

venditore: non precisato nel certificato notarile



acquirenti: al signor [redacted] e [redacted] per la quota pari a 1/2 ciascuno, con precisazione che in detto atto i suddetti venivano indicati come coniugi in regime di comunione legale dei beni.

2) Intestato: ai signori [redacted] per la quota di 2/3, [redacted] 1, per la quota di [redacted] per quota di 1/6.

Titolo: atto di successione legittima, n. 63/400, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 05/02/2002 all'art. 1530.

defunto: [redacted] il [redacted] quota pari a 1/2.

eredi: [redacted] quota di 1/3, già in possesso della quota di 1/2.

[redacted] quota di 1/6.

[redacted] quota di 1/6.

~ **Bene identificato nel N.C.E.U. di San Ferdinando, foglio 12, part. 272.**

1) Intestato: ai signori [redacted] [redacted] [redacted] la quota di 1/3 ciascuno.

Titolo: atto di successione legittima, n.3 vol. 299, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 09/05/1991 all'art. 6037.

defunta: [redacted] [redacted] diritti pari a 1/1.

eredi: [redacted] sopra generalizzato, quota pari a 1/3.

[redacted] sopra generalizzato, quota pari a 1/3.

[redacted] sopra generalizzato, quota pari a 1/3.

2) Intestato: ai signori, [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] la quota di 1/9, [redacted] per la quota



di 1/9, [redacted], quota di 1/9.  
Titolo: atto di successione legittima, n. 63/400, trascritta presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 05/02/2002 all'art. 1530.  
defunto: [redacted]  
eredi: [redacted] quota pari a 1/3.  
[redacted] quota di 1/9  
[redacted] quota di 1/9.  
[redacted] quota di 1/9.

~ **Bene identificato nel N.C.E.U. di San Ferdinando, foglio 13, part. 719, subalterno 1.**

1) Intestato: alla signora [redacted]  
Titolo: in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.  
2) Intestato: ai signori [redacted] per la quota  
di 6/24, [redacted] per la quota di  
3/24, [redacted] per la quota di  
3/24, [redacted] per quota di 2/24,  
[redacted] per quota di 2/24, [redacted]  
[redacted] per quota di 2/24, [redacted]  
[redacted] per quota di 3/24, [redacted]  
[redacted] per quota di 3/24.

Titolo: atto di successione legittima, n. 2941/9990/12, trascritta presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data  
28/01/2013 all'art. 1200, con la precisazione che eredi per legge risultano,  
come sopra indicato, una figlia e sette nipoti in linea retta avendo le altre  
tre figlie rinunciato all'eredità con dichiarazione resa innanzi al Cancelliere  
del Tribunale di Ravenna in data 29/03/2011 n. 047 di repertorio, registrata  
a Ravenna il 31 marzo 2011 al n. 876.

defunta: [redacted]  
certificato notarile non è riportata la data del decesso, per la quota pari a  
1/1.  
eredi: [redacted] per la quota di 6/24,  
[redacted] per la quota di 3/24.



[redacted] per la quota di 3/24.  
[redacted] per quota di 2/24.  
[redacted] per quota di 2/24.  
[redacted] per quota di 2/24.  
[redacted] per quota di 3/24.  
[redacted] 1, per quota di 3/24.

05. **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: il 19/05/2006 ai numeri R.G.10469/R.P.1604 – Conservatoria RR.II. di R.C. per Euro 787.360,00

a favore: Unicredit Banca S.p.A.(oggi Unicredit S.p.A.), con sede in Bologna.

contro: [redacted]  
[redacted] per le quote di loro  
spettanza sui beni in oggetto e di [redacted]  
[redacted] debitore non dotare di ipoteca.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo, per importo totale di € 393.680,00, atto del Notaio E. Scarano del 15/05/2006 n. di rep.121966.

unità neg.: per i diritti pari a 1/1 di proprietà delle unità immobiliari in San Ferdinando (R.C.) distinte al N.C.E.U. al foglio 13 particella 743 subalterni 1 e 2, al foglio 13 particella 719 subalterni 5 e 6.

- **Ipoteca Legale:**

iscritta: l'11/12/2013 ai numeri R.G. 23522/ R.P. 1636 – Conservatoria RR.II. di R.C. per Euro 99.323,45, a garanzia dell'originario debito di € 49.661,73

a favore: [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro: [redacted] per le quote di 7/12 della proprietà.

derivante da: da Atto di Equ [redacted] 11/11/2013 n. 430/9313.



unità neg.: per i diritti pari a 7/12 di proprietà delle unità immobiliari in San Ferdinando (R.C.) distinte al N.C.E.U. al foglio 13 particella 743 subalterni 1 e 2, al foglio 13 particella 719 subalterni 5 e 6.

- **Ipoteca Giudiziale:**

iscritta: il 16/03/2015 ai numeri R.G. 4055/ R.P. 372 – Conservatoria RR.II. di R.C. per Euro 50.000,00, a garanzia dell'originario debito di Euro 41.822,16.

a favore: Unicredit S.p.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto presso la Filiale Unicredit di Reggio di Calabria).

contro: [redacted]  
[redacted], per le quote di loro spettanza sui beni in oggetto.

unità neg.: per i diritti pari a 1/1 di proprietà delle unità immobiliari in San Ferdinando (R.C.) distinte al N.C.E.U. al foglio 13 particella 743 subalterni 1 e 2, al foglio 13 particella 719 subalterni 5 e 6.

contro: [redacted]

unità neg.: per i diritti pari a 3/24 di proprietà delle unità immobiliari in San Ferdinando (R.C.) distinte al N.C.E.U. al foglio 13 particella 719 subalterno 1 e al foglio 13 particella 720 subalterno 1.

derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 26/01/2015 n. 142/2015.

- **Ipoteca Giudiziale:**

iscritta: il 16/03/2015 ai numeri R.G. 4056/ R.P. 373 – Conservatoria RR.II. di R.C. per Euro 40.000,00, a garanzia dell'originario debito di Euro 30.905,01.

a favore: Unicredit S.p.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto presso la Filiale Unicredit di Reggio di Calabria).

contro: [redacted]  
[redacted] le quote di loro spettanza sui beni in oggetto.

unità neg.: per i diritti pari a 1/1 di proprietà delle [redacted] (R.C.) distinte al N.C.E.U. al foglio 13 particella 743 subalterni 1 e 2, al foglio 13 particella 719 subalterni 5 e 6.

contro: [redacted]

ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) – e-mail [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com) – cell. 3388212103



unità neg.: per i diritti pari a 3/24 di proprietà delle unità immobiliari in San Ferdinando (R.C.) distinte al N.C.E.U. al foglio 13 particella 719 subalterno 1 e al foglio 13 particella 720 subalterno 1.

derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 26/01/2015 n. 143/2015.

**- Ipoteca Giudiziale:**

iscritta: il 26/11/2015 ai numeri R.G. 19400/ R.P. 1710 – Conservatoria RR.II. di R.C. per Euro 22.000,00, a garanzia dell'originario debito di Euro 16.850,64.

a favore: E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza Società Cooperativa per Azioni, con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Cicconetti, Via Dell'Imbrecciato n.95).

contro: [redacted] per le quote di sua spettanza sui beni in oggetto.

unità neg. 1: per diritti pari a 5/12 della piena proprietà delle unità immobiliari ricadenti in San Ferdinando, distinte al N.C.E.U al Foglio 13 Particella 743 subalterno 1 e 2; Foglio 13 Particella 719 subalterno 5 e 6.

unità neg. 2: per diritti pari a 1/6 della piena proprietà delle unità immobiliari ricadenti in San Ferdinando, distinte al N.C.E.U al Foglio 31 Particella 815 subalterni 3, 4, 5 e 7; e delle unità immobiliari ricadente in San Ferdinando, distinta al N.C.T. Foglio 6 Particella 13.

unità neg. 3: per diritti pari a 10/90 della piena proprietà dell'unità immobiliare ricadente in San Ferdinando, distinta al N.C.E.U al Foglio 12 Particella 272.

derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 22/12/2014 n. 28879.

**- Pignoramento:**

trascritto: Reggio Calabria il 05/08/2016 R.G. 12756 R.P. 10251.

a favore: Unicredit S.p.A. con sede in Roma.

contro: [redacted]  
[redacted] per le quote di loro spettanza sui beni in oggetto.

derivante da: atto esecutivo del Tribunale di Palmi l'11/06/2016 repertorio n. 1921/2016.

unità neg. 1: per diritti pari a 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari ricadenti in San Ferdinando, distinte al N.C.E.U al Foglio 13 Particella 743 subalterno 1 e

ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) – e-mail. ing.corigliano@gmail.com – cell. 3388212103



- 2; Foglio 13 Particella 719 subalterno 5 e 6.
- unità neg. 2: per diritti pari a 1/6 delle piena proprietà delle unità immobiliari ricadenti in San Ferdinando, distinte al N.C.E.U al Foglio 31 Particella 815 subalterni 3, 4, 5 e 7; al N.C.T. Foglio 6 Particella 13.
- unità neg. 3: per diritti pari a 10/90 delle piena proprietà dell'unità immobiliare ricadente in San Ferdinando, distinta al N.C.E.U al Foglio 12 Particella 272.
- unità neg. 4: per diritti pari a 3/24 delle piena proprietà dell'unità immobiliare ricadente in San Ferdinando, distinta al N.C.E.U al Foglio 13 Particella 719 sub. 1.

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 06/02/2017 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

**07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 10)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 10 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

**LOTTO 1**

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 89, edificio commerciale con bar-ristorante al piano terra e pensione ai piani superiori, della superficie commerciale di circa 300 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 743, subalterni 1 e 2, categoria D/2, quota pignorata pari alla piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 162.000,00.**

**LOTTO 2**

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 49, locale autorimessa (garage), della superficie commerciale di circa 110 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 719, subalterno 5, categoria C/6, quota pignorata pari alla piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 39.600,00.**





### LOTTO 3

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 49, appartamento al primo piano (2° f.t.) oltre a lastrico solare (3° f.t.), della superficie commerciale di circa 125 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 719, subalterno 6, categoria A/4, quota pignorata pari alla piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 60.750,00.**

### LOTTO 4

Comune di San Ferdinando, via Amilcare Ponchielli s.n.c., seminterrato allo stato rustico, della superficie commerciale di circa 210 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 31 con la particella 815, subalterno 7, categoria in corso di costruzione, quota pignorata pari a 1/6 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 4.095,00.**

### LOTTO 5

Comune di San Ferdinando, via Amilcare Ponchielli s.n.c., appartamento piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale di circa 220 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 31 con la particella 815, subalterno 3, categoria A/2, quota pignorata pari a 1/6 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 25.700,00.**

### LOTTO 6

Comune di San Ferdinando, via Amilcare Ponchielli s.n.c., appartamento allo stato rustico al piano primo (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 220 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 31 con la particella 815, subalterno 4, categoria in corso di costruzione, quota pignorata pari a 1/6 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 8.500,00.**

### LOTTO 7

Comune di San Ferdinando, via Amilcare Ponchielli s.n.c., rustico piano mansarda (3° f.t.), della superficie commerciale di circa 220 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 31 con la particella 815, subalterno 5, categoria in corso di costruzione, quota pignorata pari a 1/6 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 8.500,00.**



**LOTTO 8**

Comune di San Ferdinando, via Provinciale Nord per Nicotera, terreno agricolo, della superficie commerciale di circa 2.180 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 6 con la particella 13, qualità vigneto; quota pignorata pari a 1/6 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 1.890,00.**

**LOTTO 9**

Comune di San Ferdinando, via Amilcare Ponchielli s.n.c., abitazione di tipo economico, della superficie commerciale di circa 90 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 12 con la particella 272, categoria A/5, quota pignorata pari a 1/9 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 3.300,00.**

**LOTTO 10**

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 47, abitazione di tipo economico, della superficie commerciale di circa 110 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 719 (720), subalterno 1, categoria A/3, quota pignorata pari a 3/24 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 6.500,00.**

Gioia Tauro, 16 maggio 2017

Il ctu  
ing. Giuseppe Corigliano



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### Descrizione sommaria del Lotto 1

**Descrizione:** Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato a tre piani fuori terra con destinazione bar-ristorante-pensione. Il piano terra ospita un bar-ristorante composto da un angolo bar, una cucina, due sale, una bagno ed un piccolo cortile. Al primo piano è situata la pensione composta da sei camere da letto con bagno. Il piano secondo è un unico appartamento composto da un ingresso-soggiorno, un vano cottura, tre camere, due bagni ed un piccolo balcone. La superficie commerciale dell'intero fabbricato è di circa 300 mq. L'immobile verte in un cattivo stato di conservazione e manutenzione.

**Ubicazione e confini:** Comune di San Ferdinando – Via Roma, n. 89, il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Roma, la particella 742, la particella 1220 e la particella 744..

**Identificazione Catastale:** N.C.E.U. - Comune di San Ferdinando (RC), foglio di mappa 13, particella 743, subalterni 1 e 2, via Roma n. 89, piano T-I-2, categoria D/2.

**Consistenza:** Superficie commerciale dell'intero fabbricato è circa mq. 300.

**Diritti degli esecutati:** Quota pari all'intera piena proprietà.

**Locazione:** Nessuna.

**Stato dell'immobile:** Libero per l'esecuzione.

**Abusi edilizi:** Nessuno.

**Concessione edilizia:** E' stata inoltrata la domanda per il rilascio della concessione in sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, ma il rilascio della stessa è subordinato dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta.

**Certificato agibilità:** Assente.

**Impianti Tecnici:** Non conformi.

Prezzo a basa d'asta: € 162.000,00

Offerta Minima in Aumento: € .....



## Descrizione sommaria del Lotto 2

**Descrizione:** Il bene oggetto di pignoramento è un locale autorimessa (garage) posto al piano terra (1° ft.) di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra. L'immobile è composto da due vani, un bagno ed un piccolo cortile. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile sono discrete, tranne le facciate che si presentano in avanzato stato di degrado.

**Ubicazione e confini:** Comune di San Ferdinando – Via Roma, n. 49, il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Roma, la particella 720, la particella 1480 e la particella 722..

**Identificazione Catastale:** N.C.E.U. - Comune di San Ferdinando (RC), foglio di mappa 13, particella 719, subalterno 5, via Roma n. 49, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 92 mq, rendita € 247,07.

**Consistenza:** Superficie commerciale dell'appartamento è circa mq. 110.

**Diritti degli esecutati:** Quota pari alla piena proprietà.

**Locazione:** Nessuna.

**Stato dell'immobile:** Libero per l'esecuzione.

**Abusi edilizi:** Nessuno.

**Concessione edilizia:** Regolare Concessione edilizia.

**Certificato agibilità:** Assente.

**Impianti Tecnici:** Conformi.

Prezzo a basa d'asta € 39.600,00  
Offerta Minima in Aumento € .....



### Descrizione sommaria del Lotto 3

**Descrizione :** Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al primo piano (2° f.t.). L'abitazione è composta da un ampio ingresso-soggiorno-cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile sono buone, tranne le facciate che si presentano in avanzato stato di degrado.

**Ubicazione e confini:** Comune di San Ferdinando – Via Roma, n. 49, il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Roma, la particella 720, la particella 1480 e la particella 722.

**Identificazione Catastale:** N.C.E.U. - Comune di San Ferdinando (RC), foglio di mappa 13, particella 719, subalterno 6, via Roma n. 49, piano I, categoria A/4, consistenza 4 vani, rendita € 136,34.

**Consistenza:** Superficie commerciale del bene è circa mq. 125.

**Diritti degli esecutati:** Quota pari alla piena proprietà.

**Locazione:** Nessuna.

**Stato dell'immobile:** Libero per la procedura.

**Abusi edilizi:** Nessuno.

**Concessione edilizia:** Regolare Concessione edilizia.

**Certificato agibilità:** Assente.

**Anomalie:** L'ultimo piano, il piano terrazzo, non è stato completato secondo quanto previsto in progetto.

**Impianti Tecnici:** Conformi.

Prezzo a basa d'asta € 60.750,00  
Offerta Minima in Aumento € .....



TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva n. 57/2016 R.G.E.

---

Creditore procedente:

**Unicredit S.p.A.** creditore rappresentato e  
difeso da: **avv. Valeriana Maria Masperi**

Debitori esecutati:



Giudice dell'esecuzione:

**Dr. Mario Cecchini**

---

**Perizia Lotto 1**

---

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Corigliano

---

ing. Giuseppe Corigliano - Via Sardegna, 50 - 89013 - Gioia Tauro (R.C.) - Cell. 3388212103 - e-mail: [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com)



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 57/2016

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1**

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 89, edificio commerciale con bar-ristorante al piano terra e pensione ai piani superiori, della superficie commerciale di circa 300 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 743, subalterni 1 e 2, categoria D/2, quota pignorata pari alla piena proprietà.

**INDICE**

01. Descrizione.....	3
02. Confini.....	5
03. Diritto da vendere.....	5
04. Stato di possesso.....	5
05. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento..	5
06. Iscrizione e trascrizioni successive al pignoramento: .....	5
07. Identificazione catastale .....	5
08. Conformità catastale .....	6
09. Vincoli urbanistici .....	6
10. Conformità urbanistico-edilizia .....	6
11. Impianti.....	6
12. Valutazione.....	6
<b>Allegati</b>	
• N° 30 Foto.....	8
• Visura storica catastale foglio 13 particella 743 subalterno 1.....	24
• Visura storica catastale foglio 13 particella 743 subalterno 2.....	26
• Estratto di mappa catastale foglio 13 particella 743.....	28
• Il certificato di destinazione urbanistica.....	29
• Planimetria di progetto –Piante Pianta Terra e Piano Primo.....	31
• Planimetria di progetto –Piante Pianta Secondo e Piano Copertura.....	32
• La planimetria catastale .....	33
• Copia della domanda di sanatoria .....	35
• Richiesta di documentazione integrativa della concessione in sanatoria pag.1 .....	39
• Autorizzazione Paesaggistica ed Ambientale.....	41



01. **Descrizione sommaria del bene:** il bene oggetto della presente procedura è ubicato in *via Roma n. 89*, zona residenziale posta in prossimità del centro storico del Comune di San Ferdinando, in una posizione comunque non distante dal centro nevralgico del paese, inoltre di facile collegamento con le arterie stradali principali comunicanti con i comuni limitrofi e con l'autostrada A/3. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un edificio a tre piani fuori terra, con copertura a tetto a doppia falda. Allo stato attuale si presenta completamente ultimato anche nelle rifiniture interne. L'organismo edilizio dell'interno-fabbricato è una struttura intelaiata in cemento armato che si sviluppa su tre piani fuori terra; i solai sono in latero-cemento come pure i balconi aggettanti; la copertura a doppia falda poggia su una struttura metallica ed è rivestita da pannelli coibentati autoportanti; le tamponature perimetrali a camera d'aria sono in mattoni forati a doppia parete dello spessore di 30 cm; esternamente il corpo di fabbrica si presenta in discrete condizioni, intonacato e tinteggiato. La scala interna, è realizzata in c.a. ad unica rampa, del tipo soletta rampante.

L'edificio ha destinazione commerciale ed è così suddiviso, il piano terra è adibito a bar-ristorante, il piano primo a pensione-albergo ed il secondo piano ad abitazione.

- **Piano Terra (Bar-Ristorante):** si compone da una sala ristorante e angolo bar che occupano un superficie calpestabile di circa 50 mq, da un corridoio delle dimensioni di circa 4,4 mq, da una cucina di circa 16,00 mq dalla quale si accede ad un pozzo luce praticabile di circa 3,36 mq, da una saletta di circa 26,52 mq anche questa collegata con un altro pozzo luce dove sono ubicati i servizi igienico-sanitari, composti da un bagno ed antibagno. L'ingresso esternamente presenta una serranda avvolgibile in metallo che protegge una vetrata continua in alluminio e vetro. Le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 1,30 ml da un strato di perline in legno autobloccanti per la restante parte sono intonacate al civile e tinteggiate, tranne le pareti della cucina e dei servizi igienici che sono invece rivestite per un'altezza di circa 1,80 ml da piastrelle di ceramica; gli infissi sono realizzati in alluminio e vetro singolo senza taglio termico e protetti esternamente da avvolgibili in pvc; la pavimentazione di tutti gli ambienti è rivestita da piastrelle in monocottura. L'intero piano è privo sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione.





- Piano Primo (Pensione-Albergo): si compone da un ingresso – corridoi che funge da disimpegno per poter accedere alle sei camere presenti al piano. Le dimensioni delle rispettive camere, esclusi i bagni, sono di circa 7,28 mq, 7,84 mq, 7,84 mq, 8,64 mq, 13,44 mq e 13,60 mq. Tutte le camere sono dotate di servizio igienico-sanitario di dimensioni variabili completi di tutti i pezzi sanitari e di scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda, inoltre ogni camera è dotata di climatizzatore split singolo ed da impianto TV. Il portone d'ingresso, posizionato al lato sinistro dell'edificio, è in alluminio non blindato. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato con telaio in ferro; gli infissi sono in alluminio anodizzato con taglio termino e doppio vetro a camera d'aria e protette esternamente da persiane in alluminio. Le pareti dei vari ambienti sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre quelle dei servizi igienici sono rivestite per un'altezza di circa 1,80 ml da piastrelle di ceramica; la pavimentazione di tutti gli ambienti è rivestita da piastrelle in monocottura. Di pertinenza al piano vi è il balcone prospiciente la via Roma.
- Piano Secondo (Abitazione): si compone di un ingresso-soggiorno che occupa un superficie calpestabile di circa 20 mq, un vano cottura di circa 15,6 mq, tre camere da letto rispettivamente di circa 22,80 mq – 8,40 mq – 6,24 mq e due bagni delle dimensioni di circa 3,64 mq e 3,12 mq. Il portone d'ingresso è rivestito in legno massello. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato con telaio in ferro; gli infissi sono in alluminio anodizzato con taglio termino e doppio vetro a camera d'aria e protette esternamente da persiane in alluminio. Le pareti dei vari ambienti sono intonacate al civile, tinteggiate e rivestite da carta da parati, mentre quelle dei servizi igienici sono rivestite per un'altezza di circa 1,80 ml da piastrelle di ceramica; la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata da piastrelle in monocottura rivestite da moquette. La presenza del controsoffitto in legno isola tutti gli ambienti dalla copertura a doppia falda che poggia su una struttura metallica rivestita da pannelli coibentati grecati. Di pertinenza al piano vi è il balcone prospiciente la via Roma. Il piano è privo di impianto di riscaldamento e di climatizzazione.

L'edificio è stato completato nel 1976 e per svariati anni ha svolto l'attività commerciale legata alla sua destinazione, da molti anni ormai verte in stato di completo abbandono e si presenta in uno stato di degrado avanzato, ci sono forti presenza di umidità sia di risalita che da infiltrazione dalla copertura. E' pare dello scrivente che l'intero corpo di fabbrica necessita di lavori di manutenzione straordinaria indirizzati a revisionare tutti gli

ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) – e-mail [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com) – cell. 3388212103



impianti e ad eliminare tutte le criticità dovute alla presenza di umidità presenti nella pavimentazione, nelle pareti e nella copertura.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando è emerso che la zona urbanistica, dove ricade il bene, consente una eventuale variazione di destinazione ad uso residenziale.

02. **Confini:** il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Roma, la particella 742, la particella 1220 e la particella 744.
03. **Diritto da vendere:** quota pari all'intera proprietà.
04. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
05. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento:**  
I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.
  - Ipoteca Volontaria trascritta in data 19/05/2006 ai numeri 10469 R.G./1604 R.P.
  - Ipoteca Legale trascritta in data 11/12/2013 ai numeri 23522 R.G./1636 R.P.
  - Ipoteca Giudiziale trascritta in data 16/03/2015 ai numeri 4055 R.G./372 R.P.
  - Ipoteca Giudiziale trascritta in data 16/03/2015 ai numeri 4056 R.G./373 R.P.
  - Ipoteca Giudiziale trascritta in data 26/11/2015 ai numeri 19400 R.G./1710 R.P.
06. **Iscrizione e trascrizioni successive al pignoramento:**  
Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 06/02/2017 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli
07. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando;
  - Foglio 13 particella 743 sub 1, via Roma n. 89, piano T-1, categoria D/2, rendita € 1.740,25;
  - Foglio 13 particella 743 sub 2, via Roma, piano 2, categoria D/2, rendita € 650,74;beni intestati a: [REDACTED] per diritti pari a 5/6 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni; [REDACTED] per diritti pari a 5/12 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni.



08. **Conformità catastale:** le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati relative all'immobile identificato al Foglio 13 particella 743 sub 1, via Roma n. 89, piano T-1 sono conformi allo stato di fatto lo stato di fatto, mentre per l'immobile identificato al Foglio 13 particella 743 sub 2, via Roma, piano 2, non è stata ancora depositata alcuna planimetria. Inoltre deve essere aggiornato l'estratto di mappa.
09. **Vincoli urbanistici:** dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Sezione-Urbanistica del Comune di San Ferdinando, risulta che il terreno dove sorge il fabbricato in oggetto è all'interno della Delimitazione del Centro abitato di cui alla Delibera della Commissione Straordinaria del 04/06/1994, e secondo lo Strumento Urbanistico Comunale (P. di F.) vigente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 958 del 21/07/1986 e successiva variante approvata con decreto n° 1686 del 16/10/1990, ricade in zona "B1 – Completamento Edilizio". Dal certificato suddetto inoltre si evince che il bene è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.L.vo 42/2004, Legge Regionale 23/90 e D.M. 12/12/1967 e non esistono vincoli inibitori ai sensi della Legge 431/85 e s.m.i. e del D.Lgs n°42 del 22/01/2004 e s.m.i.
10. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando, per i beni in oggetto, risulta che in data 30/04/1986, prot. n° 2550 pratica 196/1/D, è stata presentata domanda per il rilascio della concessione in sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85. Il rilascio della concessione è subordinato dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Tecnico con comunicazione del 21/03/2006 protocollo n° 2653, allegata alla presente relazione, il fabbricato è già in possesso dell'Autorizzazione Paesaggistica ed Ambientale n. 09 del 21/03/2006. Gli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria, alla data del sopralluogo, risultano conformi allo stato di fatto.
11. **Impianti:** gli impianti si presentano in cattivo stato di conservazione e necessitano di una revisione per adeguarli alla normativa vigente.
12. **Valutazione:** analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione. Il primo procedimento è diretto (**metodo sintetico**



**comparativo**), l'altro è indiretto (**metodo analitico**). Stante la tipologia del bene immobile oggetto di stima, si ritiene il metodo sintetico comparativo il più consono al caso in esame. La stima si articola attraverso il confronto tra il bene in oggetto e altri similari già contrattati sul mercato. Dal punto di vista tecnico, quale parametro di confronto, è utilizzata l'unità di superficie, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali, in particolare, l'ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, l'accessibilità alla zona, le opere di urbanizzazione, l'anno di costruzione, la dimensione, lo stato attuale ed ogni altro aspetto che influenzi il valore venale del bene. Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di fabbricati limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché della attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati e pervenendo, quindi, ad un valore venale finale pari a **600,00 €/mq**. Alla luce di quanto esposto, le analisi effettuate in dettaglio hanno portato alle seguenti conclusioni.

**LOTTO 001** - diritto da vendere: piena proprietà.

Edificio commerciale ristorante-bar-albergo della superficie commerciale di circa 300 mq.

**Valore dell'intero:**  $300 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.000,00$ .

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

**Valore al netto della decurtazione:**  $\text{€ } 180.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 162.000,00$ .

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 162.000,00.**

Gioia Tauro, 16 maggio 2017

Il ctu

ing. Giuseppe Corigliano




## Allegati

### • N° 30 Foto

1. Facciata principale.
2. Facciata principale.
3. Facciata principale.
4. Piano Terra - Ingresso.
5. Piano Terra – Reception - angolo bar.
6. Piano Terra – Reception - angolo bar.
7. Piano Terra – Cucina.
8. Piano Terra – Cucina.
9. Piano Terra – Pozzo luce lato cucina.
10. Piano Terra – Corridoio interno.
11. Piano Terra – Sala ristorante.
12. Piano Terra – Sala ristorante.
13. Piano Terra – Pozzo luce lato sala ristorante.
14. Piano Terra – Servizi igienico-sanitari.
15. Piano Terra – Scala interna.
16. Piano Primo – Corridoio.
17. Piano Primo – Corridoio.
18. Piano Primo – Camera.
19. Piano Primo – Servizi igienici in camera.
20. Piano Primo – Camera.
21. Piano Primo – Camera.
22. Piano Primo – Camera.
23. Piano Primo – Camera.
24. Piano Primo – Scala interna.
25. Piano Secondo – Ingresso-soggiorno-cucina.
26. Piano Secondo – Ingresso-soggiorno-cucina.
27. Piano Secondo – Corridoio.
28. Piano Secondo – Camera.
29. Piano Secondo – Camera.
30. Piano Secondo – Camera.



• **Visura storica catastale foglio 13 particella 743 subalterno 1 pag. 1**



**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 12:22:47 Segue:  
 Visura n.: RC0013434 Pag. 1

**Dati della richiesta**  
 Comune di SAN FERDINANDO (Codice: M177)  
 Provincia di REGGIO DI CALABRIA  
 Foglio: 13 Particella: 743 Sub.: 1  
 Dati relativi all'immobile selezionato

**Catasto Fabbricati**  
 [REDACTED]

**INTESTATI**  
 1 [REDACTED]  
 2 [REDACTED]

**Unità immobiliare del 21/07/1997**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Urbana	13	743	1	Cata.	Zona	D/1			Catastale	
Indirizzo: VIA ROMA n. 32 piano 1° I.										
Note: [REDACTED]										
										Euro 1.746,25 Lit. 3.469,600
										COSTITUZIONE del 21/07/1997 in atti dal 30/07/1997 (n. A0027211/1997)

**Multipli Terreni Conestati**  
 Sezione - Foglio 13 - Particella 743

**Situazione degli intestati dal 06/02/2006**

N.	DATI AMMINISTRATIVI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Situazione degli intestati dal 01/12/2005**

N.	DATI AMMINISTRATIVI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva n. 57/2016 R.G.E.

---

Creditore procedente:

Unicredit S.p.A. creditore rappresentato e  
difeso da : avv. Valeriana Maria Masperi

Debitori esecutati:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

Dr. Mario Cecchini

---

Perizia Lotto 2

---

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Corigliano

---

Ing. Giuseppe Corigliano - Via Sardegna, 50 - 89013 - Gioia Tauro (R.C.) - Cell. 3388212103 - e-mail: [ino.corigliano@gmail.com](mailto:ino.corigliano@gmail.com)



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 57/2016

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2**

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 49, locale autorimessa (garage), della superficie commerciale di circa 110 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 719, subalterno 5, categoria C/6, quota pignorata pari alla piena proprietà.

**INDICE**

01. Descrizione .....	3
02. Confini.....	4
03. Diritto da vendere .....	4
04. Stato di possesso.....	4
05. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento.....	4
06. Iscrizione e trascrizioni successive al pignoramento .....	4
07. Identificazione catastale .....	4
08. Conformità catastale.....	4
09. Vincoli urbanistici.....	4
10. Conformità urbanistico-edilizia .....	5
11. Impianti.....	5
12. Valutazione.....	5

**Allegati**

• N° 3 Foto .....	7
• Visura storica catastale foglio 13 particella 719 subalterno 5.....	10
• Estratto di mappa catastale.....	13
• Il certificato di destinazione urbanistica.....	14
• Elaborato planimetrico.....	16
• Copia della concessione edilizia .....	17





01. **Descrizione sommaria del bene:** il bene oggetto della presente procedura è ubicato in via Roma n. 49, zona residenziale posta in prossimità del centro storico del Comune di San Ferdinando, in una posizione comunque non distante dal centro nevralgico del paese, inoltre di facile collegamento con le arterie stradali principali comunicanti con i comuni limitrofi e con l'autostrada A/3. L'immobile che ospita il bene in oggetto è composto da un edificio a tre piani fuori terra, con copertura a terrazzo. Allo stato attuale si presenta completamente ultimato anche nelle rifiniture interne. L'organismo edilizio dell'interno fabbricato è una struttura intelaiata in cemento armato che si sviluppa su tre piani fuori terra; i solai sono in latero-cemento; le tamponature perimetrali a camera d'aria sono in mattoni forati a doppia parete dello spessore di 30 cm; la copertura è a terrazzo rivestita da una guaina bituminosa impermeabilizzante; esternamente il corpo di fabbrica si presenta in forte stato di degrado, buona parte della facciata principale è aggredita dall'umidità ed evidenti sono i segni di deterioramento.

L'immobile è accatastato con destinazione autorimessa ma è attualmente utilizzato come locale commerciale. Il bene, che occupa il piano terra del suddetto fabbricato, ha una superficie commerciale complessiva di circa 110 mq ed è composto da due stanze, un bagno ed un piccolo pozzo luce. L'ingresso è composto da una vetrata continua in alluminio protetta da una serranda avvolgibile in metallo. Le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate e rivestite per un'altezza di circa 1,30 ml da un strato di perline in legno autobloccanti, tranne le pareti dei servizi igienici che sono invece rivestite per un'altezza di circa 1,80 ml da piastrelle di ceramica; gli infissi sono realizzati in alluminio e vetro singolo senza taglio termico e protetti esternamente da avvolgibili in pvc; la pavimentazione di tutti gli ambienti è rivestita da piastrelle in monocottura. L'intero piano è privo sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione. Gli impianti idrici ed elettrici, da una prima indagine visiva, sono conformi alla normativa vigente ma si presentano in cattivo stato di conservazione.

L'edificio è stato realizzato nel 1982 e per svariati anni è stato utilizzato come locale commerciale, da molti anni ormai verte in stato di completo abbandono e si presenta in uno stato di degrado avanzato, ci sono forti presenze di umidità di risalita che hanno danneggiato sia la pavimentazione che i muri perimetrali. Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando è emerso che la zona urbanistica dove ricade il bene consente una eventuale variazione di destinazione ad uso commerciale.

ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) - e-mail [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com) - cell. 3388212103



02. **Confini:** il terreno su cui sorge il fabbricato confina catastalmente con la Via Roma, la particella 720, la particella 1480 e la particella 722.
03. **Diritto da vendere:** quota pari alla piena proprietà.
04. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
05. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento:**  
I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.
- Ipoteca Volontaria trascritta in data 19/05/2006 ai numeri 10469 R.G./1604 R.P.
  - Ipoteca Legale trascritta in data 11/12/2013 ai numeri 23522 R.G./1636 R.P.
  - Ipoteca Giudiziale trascritta in data 16/03/2015 ai numeri 4055 R.G./372 R.P.
  - Ipoteca Giudiziale trascritta in data 16/03/2015 ai numeri 4056 R.G./373 R.P.
  - Ipoteca Giudiziale trascritta in data 26/11/2015 ai numeri 19400 R.G./1710 R.P.
06. **Iscrizione e trascrizioni successive al pignoramento:** Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 06/02/2017 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli
07. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando; Foglio 13, particella 719 sub 5, via Roma n. 49, piano T, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 92 mq, rendita € 247,07; intestato a [REDACTED] per diritti pari a 5/6 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED], per diritti pari a 5/12 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni.
08. **Conformità catastale:** dalle indagini svolte presso l'Ufficio Provinciale di Reggio di Calabria dell'Agenzia del Territorio, relative all'immobile identificato al Foglio 13, particella 719 sub 5, via Roma n. 49, piano T, è emerso che non è stata ancora depositata alcuna planimetria catastale. Inoltre deve essere aggiornato l'estratto di mappa.
09. **Vincoli urbanistici:** dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica del Comune di San Ferdinando, risulta che il terreno dove sorge il fabbricato in oggetto è all'interno della Delimitazione del Centro abitato di cui alla Delibera della Commissione Straordinaria del 04/06/1994, e secondo lo Strumento Urbanistico Comunale (P. di F.) vigente approvato con Decreto del Presidente delle



Giunta Regionale n° 958 del 21/07/1986 e successiva variante approvata con decreto n° 1686 del 16/10/1990, ricade in zona "B1 – Completamento Edilizio".

Dal certificato suddetto inoltre si evince che il bene è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.L.vo 42/2004, Legge Regionale 23/90 e D.M. 12/12/1967 e non esistono vincoli inibitori ai sensi della Legge 431/85 e s.m.i. e del D.Lgs n°42 del 22/01/2004 e s.m.i.

10. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando, risulta che il fabbricato in esame è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia del 10 ottobre del 1982 n. 55 prot. 5074 pratica edilizia n.14 dell'anno 1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Ferdinando [REDACTED] [REDACTED]. Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia suddetta, alla data del sopralluogo, risultano conformi allo stato di fatto, tranne per la copertura per la quale in progetto era prevista un tetto a doppia falda mentre si presenta non ultimata e trasformata a copertura a terrazzo. L'intero fabbricato è privo del certificato di agibilità del certificato APE.
11. **Impianti:** Impianti: gli impianti elettrici sono conformi alla normativa vigente, Legge 46/90 e s.m.i., dotati di messa a terra ed interruttore magnetotermico, anche se necessitano di una revisione ordinaria.
12. **Valutazione:** analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione. Il primo procedimento è diretto (**metodo sintetico comparativo**), l'altro è indiretto (**metodo analitico**). Stante la tipologia del bene immobile oggetto di stima, si ritiene il metodo sintetico comparativo il più consono al caso in esame. La stima si articola attraverso il confronto tra il bene in oggetto e altri similari già contrattati sul mercato. Dal punto di vista tecnico, quale parametro di confronto, è utilizzata l'unità di superficie, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali, in particolare, l'ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, l'accessibilità alla zona, le opere di urbanizzazione, l'anno di costruzione, la dimensione, lo stato attuale ed ogni altro aspetto che influenzi il valore venale del bene. Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il
- ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) – e-mail ing.corigliano@gmail.com – cell. 3388212103.



valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di fabbricati limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché della attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati e pervenendo, quindi, ad un valore venale finale pari a **400,00** €/mq. Alla luce di quanto esposto, le analisi effettuate in dettaglio hanno portato alle seguenti conclusioni.

**LOTTO 002** - diritto da vendere: piena proprietà.

Edificio locale auto rimessa (garage) della superficie commerciale di circa 110 mq.

**Valore dell'intero:** 110 mq x 400,00 €/mq = € 44.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e urbanistica, nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

**Valore al netto della decurtazione:** € 44.000,00 x 0,90 = € 39.600,00.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 39.600,00.**

Gioia Tauro, 16 maggio 2017

Il ctu

ing. Giuseppe Corigliano



### Allegati

• **N° 3 Foto**

1. Facciata principale.
2. Facciata principale.
3. Interno.



• **Visura storica catastale foglio 13 particella 719 subalterno 5 pag. 1**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 12.23.45 Segue  
Visura n. RC0013439 Page: 1

**Dati della richiesta:**  
Comune di SAN FERDINANDO (Codice: M277)  
Provincia di REGGIO DI CALABRIA  
Foglio: 13 Particella: 719 Sub.: 5  
Dati relativi all'immobile selezionato

**Catista Fabbricati:**

**INTERESTATI**

1. [REDACTED]  
2. [REDACTED]

Unità Immobiliare del 22/07/2004

(1) Proprietà per 5/6 in regime di comunione dei beni  
(1) Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 01/12/1992, protocollo n. RC0160945 in atti del 22/07/2004 AMPLIAMENTO, ARBITRAZIONE, GARAGE, SOPRAELEVAZIONE (n. 2998/1/1992)
1	13	719	5			C/6	1	91 m²		Faro 247,07	
Indirizzo: VIA RONIA n. 49 piano: 1°										Mrd.58	

Mappe/Terreni Correlati  
Sezione • Foglio 13 - Particella 724

**Situazione degli intestati dal 06/02/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Situazione degli intestati dal 01/12/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva n. 57/2016 R.G.E.

---

Creditore procedente:

**Unicredit S.p.A.** creditore rappresentato e  
difeso da: **avv. Valeriana Maria Masperi**

Debitori esecutati:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

**Dr. Mario Cecchini**

---

**Perizia Lotto 3**

---

II CT.U.

ing. Giuseppe Corigliano

---

ing. Giuseppe Corigliano - Via Sardegna, 50 - 89013 - Gioia Tauro (R.C.) - Cell. 3388212103 - e-mail: [ing.corigliano@gmail.com](mailto:ing.corigliano@gmail.com)



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 57/2016

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 3**

Comune di San Ferdinando, via Roma n. 49, appartamento al primo piano (2° f.t.) oltre a lastrico solare (3° f.t.), della superficie commerciale di circa 125 mq, identificato nel N.C.E.U. al foglio 13 con la particella 719, subalterno 6, categoria A/4, quota pignorata pari alla piena proprietà.

**INDICE**

01. Descrizione .....	3
02. Confini .....	4
03. Diritto da vendere .....	4
04. Stato di possesso .....	4
05. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento ..	4
06. Iscrizione e trascrizioni successive al pignoramento .....	4
07. Identificazione catastale .....	4
08. Conformità catastale .....	4
09. Vincoli urbanistici .....	5
10. Conformità urbanistico-edilizia .....	5
11. Impianti .....	5
12. Valutazione .....	5

**Allegati**

• N° 15 Foto .....	7
• Visura storica catastale foglio 13 particella 719 subalterno 6 .....	16
• Estratto di mappa catastale .....	19
• Il certificato di destinazione urbanistica .....	20
• Elaborato planimetrico .....	22
• Copia della concessione edilizia .....	23





09. **Vincoli urbanistici:** dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Sezione-Urbanistica del Comune di San Ferdinando, risulta che il terreno dove sorge il fabbricato in oggetto è all'interno della Delimitazione del Centro abitato di cui alla Delibera della Commissione Straordinaria del 04/06/1994, e secondo lo Strumento Urbanistico Comunale (P. di F.) vigente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 958 del 21/07/1986 e successiva variante approvata con decreto n° 1686 del 16/10/1990, ricade in zona "B1 - Completamento Edilizio".
- Dal certificato suddetto inoltre si evince che il bene è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.L.vo 42/2004, Legge Regionale 23/90 e D.M. 12/12/1967 e non esistono vincoli inibitori ai sensi della Legge 431/85 e s.m.i. e del D.Lgs n°42 del 22/01/2004 e s.m.i.
10. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando, risulta che il fabbricato in esame è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia del 1 ottobre del 1982 n. 55 prot. 5074 pratica edilizia n.14 dell'anno 1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Ferdinando ai coniugi Avati Vincenzo e Mandaglio Gelsomina. Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia suddetta, alla data del sopralluogo, risultano conformi allo stato di fatto, tranne per la copertura per la quale in progetto era prevista un tetto a doppia falda mentre si presenta non ultimata e trasformata a copertura a terrazzo. L'intero fabbricato è privo del certificato di agibilità del certificato APE.
11. **Impianti:** gli impianti elettrici sono conformi alla normativa vigente, Legge 46/90 e s.m.i., dotati di messa a terra ed interruttore magnetotermico, anche se necessitano di una revisione ordinaria.
12. **Valutazione:** analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione. Il primo procedimento è diretto (**metodo sintetico comparativo**), l'altro è indiretto (**metodo analitico**). Stante la tipologia del bene immobile oggetto di stima, si ritiene il metodo sintetico comparativo il più consonò al caso in esame. La stima si articola attraverso il confronto tra il bene in oggetto e altri similari già contrattati sul mercato. Dal punto di vista tecnico, quale parametro di confronto, è utilizzata l'unità di superficie, tenuto conto di tutte le caratteristiche
- ing. Giuseppe Corigliano Via Sardegna n. 50 Gioia Tauro (RC) – e-mail: ing.corigliano@gmail.com – cell. 3388212103



estrinseche ed intrinseche quali, in particolare, l'ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, l'accessibilità alla zona, le opere di urbanizzazione, l'anno di costruzione, la dimensione, lo stato attuale ed ogni altro aspetto che influenzi il valore venale del bene. Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di fabbricati limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché della attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati e pervenendo, quindi, ad un valore venale finale pari a **540,00 €/mq**. Alla luce di quanto esposto, le analisi effettuate in dettaglio hanno portato alle seguenti conclusioni:

**LOTTO 003** - diritto da vendere: piena proprietà.

Abitazione di tipo civile della superficie commerciale di circa 125 mq.

**Valore dell'intero:** 125 mq x 540,00 €/mq = € 67.500,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e urbanistica, nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

**Valore al netto della decurtazione:** € 67.500,00 x 0,90 = € 60.750,00.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 60.750,00.**

Gioia Tauro, 16 maggio 2017

Il ctu

ing. Giuseppe Corigliano




## Allegati

### • N° 15 Foto

1. Facciata principale.
2. Facciata principale.
3. Scala d'ingresso.
4. Ingresso-Soggiorno-Cucina.
5. Soggiorno-Cucina.
6. Soggiorno-Cucina.
7. Corridoio.
8. Camera da letto matrimoniale.
9. Prima cameretta.
10. Seconda cameretta.
11. Bagno.
12. Bagno.
13. Scala di accesso al terrazzo.
14. Terrazzo.
15. Terrazzo.



• **Visura storica catastale foglio 13 particella 719 subalterno 6 pag. 1**



**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2017

Data: 06/02/2017 - Ora: 12:24:03 Segue  
 Visura n. RC0013440 Pag: 1

---

**Dati della richiesta**  
 Comune di SAN FERDINANDO (Codice: M277)  
 Provincia di REGGIO DI CALABRIA  
 Foglio: 13 Particella: 719 Sub: 6  
 Dati relativi all'immobile selezionato

---

**Catasto Fabbricati**  
**INTESTATI**

N.	Spazio Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Albero	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		13	719	6			M/A	3	4 vani		Euro 136,34	VARIAZIONE del 30/12/1993 per adesioni; RCDH6845 in atti dal 12/05/2004 AMPLIAMENTO- ABITAZIONE- GARAGE- SOPRAELEVAZIONE in 2098/1/1992

Indirizzo: VIA ROMA n. 48 piano I.  
 Mod. 59

---

**Situazione degli intestati dal 06/02/2006**

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI DERIVANTI DA
1	ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 06/02/2006 Nota per iscritto con Modello Unico in atti dal 09/03/2006 ID: ASPROMONTE Regione Siciliana Sede: COMPRESINDITA (n. 1760/12065)	DIRITTI ONERI REALI
2		DIRITTI ONERI REALI

**Situazione degli intestati dal 01/12/2005**

N.	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI ONERI REALI
1	NOTA DI TRASFERIMENTO del 01/12/2005 protocollo n. RC0210403 Valuta in atti dal 30/12/2005 Repertorio n. 15774/12065 Registrazione Sede: FONTE BASE INF. MOD. UNICO 3519386 DONAZ. in 15774/12065	