

La stima, in questa sede, in relazione a quanto sopra detto si limita alla ridefinizione del solo lotto di vendita n. 3.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, identificano, il subalterno 19, della particella 814, che nello specifico individua una singola porzione dell'immobile che lo ospitano, per come di seguito descritto:

***b.2.1.3) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 19;***

La porzione dell'immobile in esame, occupa l'intero piano seminterrato dell'immobile, fatta eccezione della porzione occupata dal subalterno 1 che identifica la scala e l'accesso condominiale.

L'accesso avviene direttamente dallo spazio esterno comune all'intero complesso edilizio, su cui prospetta per due lati, attraverso una serie di vani protetti da serrande metalliche di tipo avvolgibile.

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare occupa l'intero piano seminterrato dell'edificio, i restanti lati del perimetro edificato sono costituiti da pareti contro terra.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 19 (categoria C/2, classe 2, consistenza 447 m<sup>2</sup>, rendita € 623,61).

La porzione dell'immobile, anche se registrata in catasto come completa e ultimata, in realtà è allo stato rustico, per come desumibile dal rilievo fotografico, allegato n. 2, e, inoltre, occupa una superficie lorda di 540 m<sup>2</sup> circa, maggiore di quella assentita.

Con un ampliamento della superficie assentita di 52 m<sup>2</sup> circa. L'allegato n. 4, riporta sull'elaborato planimetrico la porzione occupata dalla superficie abusivamente eretta.

Per cui, l'alienazione del bene, è subordinata alla regolarizzazione dell'abuso edilizio compiuto. Il Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere ottenuto in quanto trat-

tasi di costruzione interamente interrata che non costituisce aumento della volumetria assentita.

Consequenziale è la registrazione al catasto fabbricato (variazione catastale).

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, [REDACTED] rappresentata dal suo legale rappresentante e amministratore unico, [REDACTED]

[REDACTED] seguito di atto di pignoramento giudiziale del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con

sede in Roma, creditore, dante causa, c.f. 09339391006, risultava proprietario dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in

possessione in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

1. [REDACTED] rappresentata dal suo legale rappresentante e amministratore unico [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 17.04.1998, registro particolare n. 438, registro generale n. 5406, per £ 1.650.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di 1/2 della proprietà per ciascuno



Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con accesso dal vano scala condominiale, risulta completo nelle opere di finitura interne, ma occupato ed in uso alla società proprietaria, [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. (allegato n. 4 – rilievo fotografico, foto dal n. 1 al n. 5)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere e in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00), ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 250,00/m<sup>2</sup> su una superficie lorda di 540 m<sup>2</sup> circa dedotta dalla planimetria di progetto e dalla misurazione del perimetro esterno.

Il valore dell'unità immobiliare è stato stimato considerando l'incidenza degli oneri da sostenere per l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria (progettazione, oneri concessori, oneri per il rilascio di autorizzazione in zona sismica; ecc.), la variazione catastale.

**La quota** attribuita al **debitore**, alla data del pignoramento, **è pari a 1/1 dell'intero**, per un valore commerciale di € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).

### **c) Vendita**

In considerazione di quanto sopra esposto, si rende necessario rideterminare la vendita del lotto n. 3, per i motivi sopra esposti, che hanno comportato la necessità di riformulare la stima di un solo lotto n. 3.

#### **c.1) Lotto n. 3**

**Identificazione** | Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Catasto Fabbricati

**catastale:** foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 19, categoria C/2, classe 2, consistenza 447 m<sup>2</sup>, rendita € 623,61.

**Ubicazione e confini:** La porzione dell'immobile in esame, occupa l'intero piano seminterrato dell'immobile, fatta eccezione della porzione occupata dal subalterno 1 che identifica la scala e l'accesso condominiale.  
L'accesso avviene direttamente dallo spazio esterno comune all'intero complesso edilizio, su cui prospetta per due lati, attraverso una serie di vani protetti da serrande metalliche di tipo avvolgibile.

**Provenienza:** Pervenuto, al debitore, società [redacted] rappresentata dal suo legale rappresentante e amministratore unico, sig.ra [redacted]  
[redacted]  
1/1 dell'intera proprietà, in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con atto per [redacted]  
l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

**Consistenza:** La porzione dell'immobile, anche se registrata in catasto come completa e ultimata, in realtà è allo stato rustico. Occupa una superficie lorda di 540 m<sup>2</sup> circa, maggiore di quella assentita.

**Diritti dell'esecutato:** 1/1 dell'intero (atto di pignoramento giudiziale del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, creditore, dante causa, c.f. 09339391006).

**Locazioni:** L'immobile allo stato è occupato ed in uso alla società proprietaria,

[REDACTED]

**Abusi edilizi:** Ampliamento della superficie assentita di 52 m<sup>2</sup> circa.

**Prezzo base** **€ 135.000,00**

**d'asta:** (euro centotrentacinquemila/00)

Per il resto si conferma in toto il contenuto della C.T.U.

Tutto ciò in esperimento del mandato conferitomi.

Taurianova li 14 febbraio 2011

Il tecnico

*ing. Antonio D. Agostino*