

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 32/2018 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA BCC Gestione Crediti S.p.A. CONTRO

[REDACTED]

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



**PERIZIA**



## INDICE

		Pag.
<b>Elenco degli Allegati</b>		<b>2</b>
<b>Perizia</b>	Parte generale	<b>3</b>
<b>Lotto 001</b>	Piena proprietà della quota pari all'intero degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti ai piani terra e cantinato, di un fabbricato di maggior consistenza, ubicati in Via Giovanni Alessio n. 73 del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. Foglio 55: - part. 1356 sub 5, cat C/2 classe 3 <sup>^</sup> mq. 263, piano terra e sottostrada; - part. 1356 sub 6, cat C/1 classe 6 <sup>^</sup> mq 473, piano terra.	<b>8</b>
<b>Lotto 002</b>	Piena proprietà della quota pari all'intero dell'immobile in corso di costruzione, da destinare ad uso terziario – uffici, studio professionale e attività commerciale, posto al piano primo, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso lastrico solare di mq. 600 al piano secondo, ubicati in Via Pier Luigi Nervi n. 2 angolo via Giovanni Alessio del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. di Cittanova Foglio 55: - part. 1356 sub 7, cat F/3, piano primo; - part. 1356 sub 8, cat F/5, lastrico solare, mq. 600.	<b>13</b>
<b>Lotto 003</b>	Piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero del terreno sito in agro del Comune di Cittanova in contrada Petrarra, riportato al N.C.T. di Cittanova Foglio 38 particella 48, uliveto, classe 3 <sup>^</sup> , are 24.70.	<b>17</b>
<b>Lotto 004</b>	Piena proprietà della quota pari a 2/3 dell'intero del fabbricato a tre piani f.t., destinato ad abitazione, ubicato in Via Domenico Cavaliere del Comune di Cittanova ed identificato al N.C.E.U. di Cittanova al foglio 74 particella n. 1370 (ex 1240), cat A/3, classe 2 <sup>^</sup> vani 4,5.	<b>20</b>
<b>Allegati</b>	Lotto 001, Lotto 002, Lotto 003 e Lotto 004	<b>24</b>



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

### **Lotto 001**

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Visure catastali
6. Concessione di Costruzione n. 27/2002
7. Concessione di Costruzione n. 83/2003
8. Certificato di Agibilità n. 02/2007
9. Contratto di locazione

### **Lotto 002**

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Visure catastali
5. Concessione di Costruzione n. 27/2002
6. Concessione di Costruzione n. 83/2003
7. Permesso di Costruire n. 84/2004

### **Lotto 003**

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Visura catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica

### **Lotto 004**

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Planimetrie catastali
4. Visura catastale
5. Licenza Edilizia n. 864/1968



# PARTE GENERALE

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED]; n° 32/2018 R.G.E. .**

### o PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 30.12.2018, dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. con provvedimento in data 4.6.2019 a proseguire le attività peritali, *“escludendo i beni alienati anteriormente al pignoramento”* evidenziati nella scheda preliminare, previo accordo con il custode Avv. Antonella Anastasi, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 22 giugno 2019 alle ore 11,00. Il tutto è riportato nel verbale redatto dall'Avv. Antonella Anastasi, Custode nominato.

A causa delle vicissitudini che hanno caratterizzato l'inizio delle attività peritali, con istanza avanzata dallo scrivente in data 4 giugno 2019, veniva richiesta al Sig. G.E. la concessione di una proroga di 120 giorni, che veniva accordata con provvedimento del 6 successivo.

Nelle varie fasi del sopralluogo, alle quali ha sempre presenziato il custode Avv. Antonella Anastasi, si sono alternati i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] assistiti dall'Avv. Valentina Del Grande, che hanno consentito l'accesso a tutti gli immobili oggetto di espropriazione forzata.

Quindi, si è provveduto a rilevare ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E..

All'esito del sopralluogo e delle successive indagini di ordine catastale ed urbanistico, veniva accertato che le caratteristiche e la consistenza dell'immobile posto in Cittanova via D. Cavaliere n. 60, identificato nell'atto di pignoramento al N.C.E.U. foglio 74 particella 1240, non trovavano rispondenza con la realtà. Pertanto, con istanza in data 30.8.2019, corretta in data 16.9.2019, lo scrivente CTU chiedeva l'autorizzazione per



procedere alla regolarizzazione catastale. All'udienza del 5.11.2020 il Sig. G.E. concedeva l'autorizzazione richiesta.

Successivamente, con istanza in data 8.3.2021, lo scrivente informava il Sig. G.E. su accertate incongruenze relative allo stesso immobile, emerse nella fase immediatamente precedente all'attività di regolarizzazione catastale, per le quali si rendeva indispensabile effettuare alcuni adempimenti per una corretta e completa intestazione del bene. All'udienza del 26.5.2021 il Sig. G.E. disponeva in tal senso.

A questo punto veniva posta in essere, ed in rapida successione, ogni incombenza essenziale per la definizione delle diverse imprecisioni.

Le operazioni espletate per la risoluzione delle incongruenze riscontrate si possono riassumere in tre fasi:

- 1) Presentazione voltura della errata dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] n° 9 vol. 378 presentata in data 5.8.1997;
- 2) Presentazione in data 8.6.2021 della dichiarazione di successione sostitutiva di quella di cui al punto precedente n. 111 vol 9990, e conseguente voltura;
- 3) Regolarizzazione catastale del fabbricato (ex foglio 74 particella n. 1240) oggi identificato al N.C.E.U. di Cittanova al foglio 74 particella n. 1370.

#### ○ COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E PROVENIENZA

**Di piena proprietà per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di [REDACTED] (in regime di comunione dei beni) e per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]:**

- ✓ N.C.E.U. di Cittanova Foglio 55 particella 1356 subb 5, 6, 7 e 8;

La piena proprietà del terreno su cui sono stati realizzati gli immobili, è pervenuta in parte con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 24.04.1996 rep. n. 68224, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 03.05.1966 ai nn. 6437/5473, contro [REDACTED], ed in parte con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 21.11.1997 rep. n. 73614, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 28.11.1997 ai nn. 16646/14150, contro [REDACTED].

**Di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED]:**



**N.C.T. di Cittanova Foglio 38 particella 48;**

- ✓ La piena proprietà del terreno pervenne ai debitori esegutati per successione alla madre [REDACTED] deceduta il 26.1.2012, registrata a Palmi il 3.7.2012 rep. n. 576, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.5.2013 ai nn. 9226/6401.  
**N.B.: Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità della de cuius [REDACTED] da parte degli eredi.**
- ✓ Alla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del terreno era pervenuta con atto di donazione per Notaio Palermo del 14.11.1949, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 7.12.1949 ai nn. 12889/11978, contro [REDACTED] fu [REDACTED].

**Di piena proprietà per la quota di ¼ di [REDACTED]:**

**N.C.E.U. di Cittanova Foglio 74 particella 1238;**

- ✓ Bene escluso dalla procedura con provvedimento del Sig. G.E. in data 4.6.2019.

**Di piena proprietà per la quota di 2/3 di [REDACTED]:**

- ✓ N.C.E.U. di Cittanova Foglio 74 particella 1240 (oggi identificato al N.C.E.U. di Cittanova al foglio 74 particella n. 1370).

La piena proprietà dell'immobile pervenne al debitore esegutato, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per Notaio Pitrone Pierangela del 7.8.1997 rep. n. 464, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 4.9.1997 ai nn. 12444/10696, contro [REDACTED].

**o TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio Termini Mariachiara del 12.2.2008 rep. n. 5761/1279, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.2.2008 ai nn° 2684/288, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) gravante sugli immobili siti in Cittanova al foglio 55 part. 1356 subb 5, 6 e 7.



- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da decreto ingiuntivo del 12.6.2012 rep. n. 3130 del Tribunale di Cosenza, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 31.10.2012 ai nn° 19959/1466, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED]; gravante sugli immobili siti in Cittanova al foglio 74 part. 1238 e al foglio 55 particella 1356 sub 6.
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 12.05.2015 rep. N. 304/2015 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], gravante sull'immobile sito in Cittanova al foglio 55 particella 1356 sub 6;
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 16.04.2018 rep. N. 315/2018 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED];
- ✓ **SCRITTURA PRIVATA** annotazione a iscrizione – cancellazione totale del 09.07.2019 rep. 19818/13447 per Notaio Tigani Maria Stella, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] + 2, annotata in data 01.08.2019 ai nn. 11986/1348.

#### ○ **COSTITUZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE SOMMARIA**

Alla luce di tutto quanto riportato in premessa e per meglio vendere il compendio immobiliare staggito, si ritiene utile costituire n 4 lotti distinti, per come di seguito descritti:

##### **Lotto 001**

**Piena proprietà della quota pari all'intero** degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti ai piani terra e cantinato, di un fabbricato di maggior consistenza, ubicati in Via Giovanni Alessio n. 73 del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. Foglio 55:

- part. 1356 sub 5, cat C/2 classe 3<sup>^</sup> mq. 263, piano terra e sottostrada;
- part. 1356 sub 6, cat C/1 classe 6<sup>^</sup> mq 473, piano terra.

**Prezzo di stima € 584.800,00**



### **Lotto 002**

**Piena proprietà della quota pari all'intero** dell'immobile in corso di costruzione, da destinare ad uso terziario – uffici, studio professionale e attività commerciale, posto al piano primo, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso lastrico solare di mq. 600 al piano secondo, ubicati in Via Pier Luigi Nervi n. 2 angolo via Giovanni Alessio del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. di Cittanova Foglio 55:

- part. 1356 sub 7, cat F/3, piano primo;
- part. 1356 sub 8, cat F/5, lastrico solare, mq. 600.

**Prezzo di stima € 163.875,00**

### **Lotto 003**

**Piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero** del terreno sito in agro del Comune di Cittanova in contrada Petrarà, riportato al N.C.T. di Cittanova Foglio 38 particella 48, uliveto, classe 3<sup>^</sup>, are 24.70.

**Prezzo di stima € 4.693,00**

### **Lotto 004**

**Piena proprietà della quota pari a 2/3 dell'intero** del fabbricato a tre piani f.t., destinato ad abitazione, ubicato in Via Domenico Cavaliere del Comune di Cittanova ed identificato al N.C.E.U. di Cittanova al foglio 74 particella n. 1370 (ex 1240), cat A/3, classe 2<sup>^</sup> vani 4,5.

**Prezzo di stima € 21.115,33**

Per quanto sopra si rimanda alle specifiche relazioni riguardanti i singoli lotti.

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 11 dicembre 2021



# LOTTO 001

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; n° 32/2018 R.G.E. .**

### Descrizione del bene

**Piena proprietà della quota pari all'intero** degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti ai piani terra e cantinato, di un fabbricato di maggior consistenza, ubicati in Via Giovanni Alessio n. 73 del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. Foglio 55:

- part. 1356 sub 5, cat C/2 classe 3<sup>^</sup> mq. 263, piano terra e sottostrada;

- part. 1356 sub 6, cat C/1 classe 6<sup>^</sup> mq 473, piano terra.

Gli immobili in oggetto confinano, nell'intero, con via Giovanni Alessio, via Pier Luigi Nervi e con le particelle 1424, 1429, 1097 e 1098, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade in zona semi-centrale a brevissima distanza dal centro cittadino del Comune di Cittanova.

### Stato di possesso

L'immobile destinato ad attività commerciale, è stato locato in data 8.6.2017 alla società [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED], Via [REDACTED], P.IVA [REDACTED], con contratto di locazione del 26.10.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi al n. 000178 serie 3T. Il citato contratto è scaduto il 30.10.2021 ed è in corso di rinnovazione, giusto provvedimento del G.E. del 27.10.2021 col quale il Custode è stato autorizzato a sottoscrivere nuovo contratto. Il canone che il conduttore è tenuto a corrispondere, in forza dei provvedimenti giudiziari del 12 giugno e del 23 ottobre 2019, ammonta a € 1.500,00 mensili.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio Termini Mariachiara del 12.2.2008 rep. n. 5761/1279, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia



delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.2.2008 ai nn° 2684/288, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca).

- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da decreto ingiuntivo del 12.6.2012 rep. n. 3130 del Tribunale di Cosenza, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 31.10.2012 ai nn° 19959/1466, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]; gravante sull'immobile sito in Cittanova al foglio 55 particella 1356 sub 6;
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 12.05.2015 rep. N. 304/2015 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], gravante sull'immobile sito in Cittanova al foglio 55 particella 1356 sub 6;
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 16.04.2018 rep. N. 315/2018 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED].
- ✓ **SCRITTURA PRIVATA** annotazione a iscrizione – cancellazione totale del 09.07.2019 rep. 19818/13447 per Notaio Tigani Maria Stella, a favore della della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] + 2, annotata in data 01.08.2019 ai nn. 11986/1348.

#### **Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

#### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

#### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.



### **Parti comuni**

Gli immobili di che trattasi godono delle seguenti parti comuni:

Sub 2 = Vano scala con accesso dalla via Giovanni Alessio;

Sub 3 = Corte comune con accesso dalla Via Pier Luigi Nervi.

### **Provenienza**

- ✓ La piena proprietà del terreno, su cui sono stati realizzati gli immobili, è pervenuta in parte con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 24.04.1996 rep. n. 68224, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 03.05.1966 ai nn. 6437/5473, contro [REDACTED], ed in parte con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 21.11.1997 rep. n. 73614, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 28.11.1997 ai nn. 16646/14150, contro [REDACTED].

### **Pratiche urbanistiche**

L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in diverse fasi, per come di seguito rappresentato:

- 1) Il piano cantinato, in forza di Concessione di Costruzione n. 27/2002 rilasciata il 10 maggio 2002 a favore del Sig. [REDACTED];
- 2) Il piano terra e l'ampliamento dei piani terra e cantinato, in forza di Concessione di Costruzione n. 83/2003 rilasciata il 12 giugno 2003 a favore della [REDACTED];
- 3) Il piano primo (2<sup>a</sup> f.t.), in forza di Permesso di Costruire n. 84/2004 rilasciato il 16 giugno 2004 a favore di [REDACTED] e [REDACTED].

I locali sono dati sono datati di Certificato di Agibilità n. 02/2007 rilasciato in data 10 gennaio 2007.

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.



### Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da 2 unità immobiliari poste ai piani terra e cantinato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Via Giovanni Alessio del Comune di Cittanova.

L'unità immobiliare principale posta la piano terra, identificata al foglio 55 part. 1356 sub 6, è destinata ad attività commerciale ed occupa una superficie complessiva di mq. 560,00 circa, oltre corte esclusiva di mq. 40,00, e altezza m. 3,50. L'intera superficie viene utilizzata come supermercato, ad esclusione di piccoli spazi destinati a servizi igienici, e locali di lavorazione.

Le finiture, di discreta qualità, sono caratterizzate da: pareti tinteggiate e rivestimenti del servizio igienico e delle zone lavorazione in maiolica, pavimenti in piastrelle di grès, infissi in metallo e porte interne in legno tamburato. Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia e in canalina a vista, impianto idrico e di scarico, ed impianto di climatizzazione.

Il locale deposito, posto al piano cantinato, identificato al foglio 55 part. 1356 sub 5, occupa una superficie di mq 310,00 circa, e altezza m. 3,50, ed è costituito da due locali, di cui uno dotato di impianto di sollevamento che raggiunge la corte comune (sub 3) al piano terra, un ufficio, antibagno e servizio igienico.

Le finiture di mediocre qualità sono caratterizzate da: pavimenti in grès, infissi in metallo e porte interne in legno tamburato. Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico ed impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, installato sul lastrico solare (sub 8).

Lo stato di manutenzione degli immobili, nel suo complesso, risulta buono.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>1</sup> espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Attività commerciale	Mq	560,00	1,00	560,00
T	Corte	Mq	40,00	0,40	16,00
S1	Deposito	Mq	310,00	0,50	155,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>731,00</b>

<sup>1</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



### **Criterio adottato per la stima**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche:  
600,00/mq. ÷ € 800,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta.

### **Stima**

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degl'immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<b>Piena proprietà della quota pari all'intero</b> degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti ai piani terra e cantinato, di un fabbricato di maggior consistenza, ubicati in Via Giovanni Alessio n. 73 del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. Foglio 55:	
- part. 1356 sub 5, cat C/2 classe 3 <sup>^</sup> mq. 263, piano terra e sottostrada;	
- part. 1356 sub 6, cat C/1 classe 6 <sup>^</sup> mq 473, piano terra.	
Valore degli immobili .... = Mq 731,00 x €/mq 800,00 =	€ 584.800,00
<b>Valore del Lotto 001 .....</b>	<b>€ 584.800,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 11 dicembre 2021



# LOTTO 002

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; n° 32/2018 R.G.E. .**

### Descrizione del bene

**Piena proprietà della quota pari all'intero dell'immobile in corso di costruzione, da destinare ad uso terziario – uffici, studio professionale e attività commerciale, posto al piano primo, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso lastrico solare di mq. 600 al piano secondo, ubicati in Via Pier Luigi Nervi n. 2 angolo via Giovanni Alessio del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. di Cittanova Foglio 55:**

- part. 1356 sub 7, cat F/3, piano primo;
- part. 1356 sub 8, cat F/5, lastrico solare, mq. 600.

Gli immobili in oggetto confinano, nell'intero, con via Giovanni Alessio, via Pier Luigi Nervi e con le particelle 1424, 1429, 1097 e 1098, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade in zona semi-centrale a brevissima distanza dal centro cittadino del Comune di Cittanova.

### Stato di possesso

Gli immobili sono nella disponibilità dei debitori eseguiti.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio Termini Mariachiara del 12.2.2008 rep. n. 5761/1279, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.2.2008 ai nn° 2684/288, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca).
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 16.04.2018 rep. N. 315/2018 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED].



### **Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Il lastrico solare è parzialmente occupato da un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, al servizio dell'attività commerciale posta al piano terra. Rimarrà a carico dell'acquirente la servitù a favore dei locali alimentati da detto impianto, anche al fine di garantirne gli interventi di manutenzione necessari alla gestione dello stesso impianto. **Tale circostanza determina un gravame quantificabile, a parere dello scrivente, con un abbattimento del valore pari al 5%.**

### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Parti comuni**

Gli immobili di che trattasi godono delle seguenti parti comuni:

Sub 1 = Vano scala con accesso dalla via Per Luigi Nervi;

Sub 2 = Vano scala con accesso dalla via Giovanni Alessio.

### **Provenienza**

- ✓ La piena proprietà del terreno, su cui sono stati realizzati gli immobili, è pervenuta in parte con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 24.04.1996 rep. n. 68224, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 03.05.1966 ai nn. 6437/5473, contro ██████████, ed in parte con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 21.11.1997 rep. n. 73614, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 28.11.1997 ai nn. 16646/14150, contro ██████████.



### Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in diverse fasi, per come di seguito rappresentato:

- 4) Il piano cantinato, in forza di Concessione di Costruzione n. 27/2002 rilasciata il 10 maggio 2002 a favore del Sig. ██████████;
- 5) Il piano terra e l'ampliamento dei piani terra e cantinato, in forza di Concessione di Costruzione n. 83/2003 rilasciata il 12 giugno 2003 a favore della ██████████
- 6) Il piano primo (2<sup>^</sup> f.t.), in forza di Permesso di Costruire n. 84/2004 rilasciato il 16 giugno 2004 a favore di ██████████ e ██████████.

### Altre informazioni

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.

### Descrizione analitica

L'unità immobiliare posta al piano primo, allo stato rustico, da destinare ad uso terziario – uffici, studio professionale e attività commerciale (come stabilito nel Permesso di Costruire n. 84/2004), presenta esclusivamente la tamponatura esterna, intonacata soltanto sul lato esterno, e i serramenti d'ingresso.

Il lastrico solare di mq. 600,00 è rifinito con guaina bituminosa ed ospita un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, al servizio dell'attività commerciale posta al piano terra.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>2</sup> espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1	Allo stato rustico	Mq	600,00	1,00	600,00
2	Lastriaco solare	Mq	600,00	0,15	90,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					690,00

### Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame

<sup>2</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche:  
200,00/mq. ÷ € 250,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta.

### Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'immobile in corso di costruzione, da destinare ad uso terziario – uffici, studio professionale e attività commerciale, posto al piano primo, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso lastrico solare di mq. 600 al piano secondo, ubicati in Via Pier Luigi Nervi n. 2 angolo via Giovanni Alessio del Comune di Cittanova ed identificati al N.C.E.U. di Cittanova Foglio 55: - part. 1356 sub 7, cat F/3, piano primo; - part. 1356 sub 8, cat F/5, lastrico solare. Valore degli immobili ... = Mq 690,00 x €/mq 250,00 = € 172.500,00	
<b>Valore del Lotto 002 .....</b>	<b>= € 172.500,00 x 0,95 = € 163.875,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 11 dicembre 2021



# LOTTO 003

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; n° 32/2018 R.G.E. .**

## Descrizione del bene

**Piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero del terreno sito in agro del Comune di Cittanova in contrada Petrara, riportato al N.C.T. di Cittanova Foglio 38 particella 48, uliveto, classe 3<sup>^</sup>, are 24.70.**

Il fondo in oggetto confina, nell'intero, con strada provinciale n. 47 – Cittanova – Polistena, e con le particelle 558, 49, 606, salvo e se altri.

Il fondo ricade in Zona "E" – Aree ad uso Agricolo del vigente Piano Regolare Generale approvato con Decreto Regionale n. 18085 del 17/12/2020 e ss.mm.ii., e confina, nell'intero, con la Strada Statale 18, con strada vicinale Zippone (da cui si accede) e con le particelle 703, 486, 707 e 708, salvo e se altri.

La natura del fondo è uliveto, cultivar "Sinopolese", delimitato da una recinzione con paletti in legno e filo spinato su tre lati, mentre sul fronte strada è presente un muretto in blocchi di cls, di altezza pari ad m 1.20 circa.

Il terreno ha forma pressoché regolare e giacitura pianeggiante, ed ha una estensione complessiva di mq. 2.470.

Lo stato di manutenzione del fondo può definirsi mediocre. Tuttavia viene evidenziato che il Sig. G.E., con provvedimento del 27.10.2021, *"AUTORIZZA la parte esecutata alla pulizia del fondo sito in località Petrara di Cittanova, con accesso di uomini e mezzi e con recupero del legname"*.

## Stato di possesso

L'immobile risulta nella disponibilità di tutti i proprietari.



### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 16.04.2018 rep. N. 315/2018 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED].

### **Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Non risulta la presenza di vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Considerato che la quota pignorata è pari a 1/2, non si riscontra la comoda divisibilità dell'immobile, alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. .

**Pertanto verrà applicato al valore di mercato della quota un abbattimento del 5%.**

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Provenienza**

- ✓ La piena proprietà del terreno pervenne ai debitori eseguiti per successione alla madre [REDACTED] deceduta il 26.1.2012, registrata a Palmi il 3.7.2012 rep. n. 576, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.5.2013 ai nn. 9226/6401. **N.B.: Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità della de cuius Rao Emma da parte degli eredi.**
- ✓ Alla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del terreno era pervenuta con atto di donazione per Notaio Palermo del 14.11.1949, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 7.12.1949 ai nn. 12889/11978, contro [REDACTED] fu [REDACTED].

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.



### **Criterio adottato per la stima**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro l'ettaro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili:

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per uliveti aventi analoghe caratteristiche: 30.000,00/ha. ÷ € 40.000,00/ha.;
- stato di manutenzione: mediocre (in attesa che vengano eseguite le attività autorizzate col provvedimento del 27.10.2021).

### **Stima**

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<b>Piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero del terreno sito in agro del Comune di Cittanova in contrada Petrarà, riportato al N.C.T. di Cittanova Foglio 38 particella 48, uliveto, classe 3<sup>^</sup>.</b>	
Valore del terreno = ha 00.24.70 x €/ha 40.000,00 = €	9.880,00
<b>Valore del Lotto 003 = € 9.880,00 x 0,50 x 0,95 = €</b>	<b>4.693,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 11 dicembre 2021



# LOTTO 004

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; n° 32/2018 R.G.E. .**

## Descrizione del bene

**Piena proprietà della quota pari a 2/3 dell'intero** del fabbricato a tre piani f.t., destinato ad abitazione, ubicato in Via Domenico Cavaliere del Comune di Cittanova ed identificato al N.C.E.U. di Cittanova al foglio 74 particella n. 1370 (ex 1240), cat A/3, classe 2<sup>^</sup> vani 4,5.

L'immobile in oggetto confina, nell'intero, con via Domenico Cavaliere, e con le particelle 1241, 1257, 1239, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Cittanova.

## Stato di possesso

L'abitazione è nella disponibilità del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 16.04.2018 rep. N. 315/2018 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, contro [REDACTED] e [REDACTED].

## Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si evidenzia che al piano terra sono stati effettuati lavori non autorizzati, consistenti nell'apertura di due varchi nella parete di tamponatura per collegare l'ambiente (camera) con i fabbricati limitrofi identificati al N.C.E.U. foglio 74 particelle 1239 e 1251 di proprietà altra ditta. Detto ambiente attualmente viene utilizzato, insieme con le altre porzioni accorpate, come locale di deposito. **Pertanto, sarà necessario ripristinare lo status quo ante mediante la realizzazione della tamponatura demolita, per un importo dei lavori necessari stimato in € 2.500,00 circa.**



### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Considerato che la quota pignorata è pari a 2/3, non si riscontra la comoda divisibilità dell'immobile, alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. .

**Pertanto verrà applicato al valore di mercato della quota un abbattimento del 5%.**

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Provenienza**

La piena proprietà dell'immobile pervenne al debitore esecutato, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per Notaio Pitrone Pierangela del 7.8.1997 rep. n. 464, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 4.9.1997 ai nn. 12444/10696, contro [REDACTED].

### **Pratiche urbanistiche**

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 864 rilasciata l'11 gennaio 1968 a favore della Sig.ra [REDACTED].

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.

### **Descrizione analitica**

Il fabbricato a tre piani f.t. ubicato in via Domenico Cavaliere del Comune di Cittanova, destinato a civile abitazione è costituito, al piano terra: ingresso, vano scala e camera; al piano primo: da camera da letto, ripostiglio e servizio igienico; al piano secondo: cucina e terrazzo a livello.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva, sui tre livelli, pari a mq. 85,00 circa, oltre terrazzo e balconi di mq. 14,00 circa; con altezze ai vari piani circa m. 3,00.

Le finiture di scarsa qualità sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica, portone d'ingresso in legno, infissi in legno con tapparelle in pvc, porte interne in legno tamburato. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico e di scarico presente nel servizio igienico.



Lo stato di manutenzione dell'immobile, nel suo complesso, risulta scarso, si rilevano, soprattutto al piano secondo, tracce diffuse di umidità e nel suo complesso il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Come evidenziato al paragrafo *“Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente”*, al piano terra sono stati effettuati lavori non autorizzati, consistenti nell'apertura di due varchi nella parete di tamponatura per collegare l'ambiente (camera) con i fabbricati limitrofi identificati al N.C.E.U. foglio 74 particelle 1239 e 1251 di proprietà altra ditta. Detto ambiente attualmente viene utilizzato, insieme con le altre porzioni accorpate, come locale di deposito.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>3</sup> espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T-1-2	Abitazione	Mq	85,00	1,00	85,00
1 - 2	Balcone e terrazo	Mq	14,00	0,33	4,60
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>89,60</b>

### **Criterio adottato per la stima**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 400,00/mq. ÷ € 500,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta.

### **Stima**

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli'immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<sup>3</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



Piena proprietà della quota pari a 2/3 dell'intero del fabbricato a tre piani f.t., destinato ad abitazione, ubicato in Via Domenico Cavaliere del Comune di Cittanova ed identificato al N.C.E.U. di Cittanova al foglio 74 particella n. 1370 (ex 1240), cat A/3, classe 2 <sup>^</sup> vani 4,5.	
Valore di mercato .....	= Mq 89,60 x €/mq 400,00 = € 35.840,00
Spesa ripristino <i>status quo ante</i> .....	= € - 2.500,00
Valore dell'immobile al netto dei lavori da realizzare =	€ 33.340,00
<b>Valore del Lotto 004 = (€ 33.340,00 x 2/3) x 0,95 =</b>	<b>€ 21.115,33</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 11 dicembre 2021



# ALLEGATI LOTTO 001













# ALLEGATI LOTTO 002









