

# TRIBUNALE DI PALMI

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2013**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**contro**

**OMISSIS**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Allegati:

- 1) N. 13 reperti fotografici
- 2) N. 1 visura catastale;
- 3) Concessione edilizia in sanatoria;
- 4) Stralcio di mappa;
- 5) N. 3 planimetrie;
- 6) Visura della Conservatoria RR. II.;
- 7) Lettera di inizio operazioni con ricevuta di ritorno;
- 8) N. 4 Ricevute di consegna di PEC;
- 9) N. 4 ricevute di spesa.
- 10) Verbale di sopralluogo

Taurianova il 09/05/2014

Il CTU

Dott. Agr. Giuseppe Amante



**TRIBUNALE DI PALMI**  
Sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare promossa da  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a**

Contro

(Omissis)

Procedura n. 38/2013 R.G.E.

CREDITORI INTERVENUTI

---

Giudice dell'esecuzione dott. Mario Cecchini

C.T.U. dott. Agr. Giuseppe Amante

Giuramento C.T.U.: 07/11/2013

Udienza di rinvio : 21.05.2014

Quesito: stima dei beni pignorati.

**RELAZIONE TECNICA**

**Operazioni Peritali**

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in ottemperanza al quesito ricevuto ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. riscontrandone la regolarità e depositando in cancelleria la scheda preliminare in data 05/12/2013; in conseguenza di ciò ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 08.02.2014, dandone notizia alle parti con lettera raccomandata (debitore esecutato),e PEC (creditore). Successivamente mi contattava telefonicamente il curatore dr. Franchetti e mi informava dell'indisponibilità dell'esecutata a presenziare al sopralluogo in quanto ricoverata in ospedale in gravi condizioni di salute. Telefonicamente mi contattava anche il coniuge dell'esecutata sig. ██████████ insieme si

concordava la data del sopralluogo per il giorno 15/02/2014 ore 10,00. Di tutto veniva informato sia telefonicamente sia tramite PEC il creditore precedente Avv. Roberto Franco.

Nel giorno e all'ora stabilita insieme al mio collaboratore mi sono recato a Rosarno in via Gioacchino da Fiore, dove, alla presenza del sig. [REDACTED] e coniuge dell'esecutata ho eseguito un approfondito sopralluogo del compendio pignorato con esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

A Reggio Calabria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio ho espletato apposite indagini acquisendo documenti e riscontrando quanto già in atti, al Comune di Rosarno ho svolto ricerche urbanistiche e acquisito documenti.

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in esso riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento al quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

## **Valutazione dei beni pignorati**

I beni oggetto di valutazione sono stati pignorati con atto del creditore precedente notificato in data 9/4/2013, trascritto in data 29/04/2013 ai NN. 8041/5559 e riguarda i seguenti immobili:

Fabbricato ad uso residenziale di tre piani composto da due parti, abitazione e garage, connessi tra loro per mezzo di una porta interna ma funzionalmente e catastalmente indipendenti, con due ingressi, uno pedonale relativo all'abitazione posto tra la Via Gioacchino da Fiore e Via Corrado Alvaro, e uno carrabile relativo al garage che prospetta su Via Gioacchino da Fiore.

L'abitazione si sviluppa su tre piani: al piano terra l'ingresso, al primo piano la zona giorno, al secondo piano la zona notte con annessa veranda.

Il garage è posto al piano terra del fabbricato e si sviluppa su un unico piano.(Foto 1)

Il tutto riportato in catasto fabbricati del comune di Rosarno con i seguenti mappali:

- Foglio n. 10 particella n. 376 sub 1 cat. A/3 classe 3 consistenza 8,5 vani, piano T 1-2;
- foglio n. 10 particella 376 sub 2 cat. C/6, piana T.

Considerato che i beni pignorati oggetto di perizia sono facilmente e comodamente divisibili, saranno analizzati e valutati per singolo lotto.

### **LOTTO N. 1. Fabbricato residenziale in Comune di Rosarno via Gioacchino da Fiore.**

#### **1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento.**

Diritti di piena proprietà in capo alla Ditta esecutata relativi ad un appartamento di civile abitazione sviluppato su tre piani: al piano terra l'ingresso, al primo piano gli ambienti della "zona giorno", al secondo piano quelli della zona notte con annessa veranda.

#### ***Descrizione sommaria***

Il fabbricato si sviluppa su tre piani: il piano terra ospita l'ingresso/corpo scala. Al primo piano vi è la zona giorno che si compone di soggiorno/pranzo, cucina, bagno, balconi, al secondo piano ci sono gli ambienti della zona notte composti da una camera da letto matrimoniale, camera da letto piccola, bagno, corridoio, veranda. L'ingresso prospetta tra la Via Gioacchino da Fiore e Via Corrado Alvaro. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) complessiva di 189,27 mq.

#### ***Identificazione catastale***

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno:

Foglio n. 10 particella 376 sub 1 Cat. A/3 Classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 425,82, indirizzo: via Gioacchino da Fiore piano T-1-2 (all. 1);

#### ***Coerenze***

- Nord: Via Galluppi
- Est: mappale 1576
- Sud: via Gioacchino da Fiore

Salvo se altri.

## **2. Destinazione Urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella "Zona B3 del PRG: Zona di completamento dell'edificato recente".

## **3. Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia.

## **4. Vincoli ed oneri giuridici**

Iscrizione n. 23474/6718 del 17/12/2004, derivante da atto a garanzia di mutuo di € 80.000,00 durata anni 15, ipoteca di € 160.000,00, notaio Costa Concetta Maria, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]

Trascrizione n. 8041/5559 del 29/04/2013, nascente da pignoramento del Tribunale di Palmi a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]

## **5. Attuali e precedenti proprietari**

### *Attuali proprietari*

[REDACTED] residente in Rosarno a [REDACTED] per i diritti di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

La suddetta è proprietaria in forza di atto di compravendita del Notaio Concetta Maria Costa del 03/11/2004, Trascrizione n. 20225/12892 del 09/11/2004.

### *Precedenti proprietari*

Con atto del Notaio Lanzo del 16/07/1975, trascritto ai n. 8839/8111 del 1975 [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED]

[REDACTED] "casa di abitazione in Rosarno, via Gioacchino da Fiore, composta da un ingresso, un locale di sgombro e un corridoio al piano terra, due camere e servizio al primo piano e due camere e piccolo bagno al piano secondo" non ancora censita al NCEU al quale è stata

denunciata al n. 766 del 07/07/1975 mod. 97, è costruita su parte del suolo formante la particella 276 del foglio 10.

#### **6. Conformità edilizia**

Accatastamento presso l'UTE di Reggio Calabria, Prot. 274 del 07/07/1975.

L'edificazione è stata abusiva e successivamente sanata, nello specifico in data 23.12.1997 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 19 (pratica n. 786/86), al sig. [REDACTED]

[REDACTED] All. 2)

Il certificato di agibilità non risulta essere rilasciato.

Il confronto tra quanto rilevato in situ durante il sopralluogo ed il progetto acquisito dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno, ha permesso di verificare la sostanziale corrispondenza tra il progetto in sanatoria e quanto esistente alla data odierna.

Fanno eccezione alcune modifiche di lieve entità consistenti:

- Primo piano: è stato spostato un tramezzo per ampliare la stanza da bagno; sono stati demoliti due tramezzi per creare un ambiente unico soggiorno/pranzo;
- Secondo piano: lieve spostamento di due tramezzi:

Nella parte esterna la copertura del corpo di fabbrica, originariamente concepita come solaio piano in c.a., è oggi sormontata da un'ampia tettoia con struttura portante in acciaio e manto in lamiera coibentata. In difformità rispetto agli atti acquisiti, abuso non sanabile.

#### **7. Descrizione analitica dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona nord dell'area urbana di Rosarno, in area di prima periferia. (All. 3)

Il fabbricato è ad uso residenziale e si sviluppa su tre piani: al piano terra l'ingresso, al primo piano gli ambienti della "zona giorno" ed al secondo piano quelli della zona notte con annessa veranda. L'ingresso è tra la Via Gioacchino da Fiore e Via Corrado Alvaro.

Il collegamento verticale è assicurato esclusivamente da una scala interna in c.a. (Foto 2)

L'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, è di 356 cm al piano terra e 308 cm al primo ed al secondo piano.

Il piano terra ospita l'ingresso/corpo scala (A1), quest'ultimo lungo il suo sviluppo in verticale non è separato dagli ambienti dei piani che serve.

Al primo piano vi è la zona giorno, che si compone di soggiorno/pranzo (A3); cucina (A5); bagno (A4) e balconi (A6 e A7). (Foto 3-4-5)

Al secondo piano ci sono gli ambienti della zona notte: camera da letto matrimoniale (A10), camera da letto doppia (A12), camera da letto piccola (A13), bagno (A11), raccordati da un corridoio (A9); all'esterno, allo stesso piano, ci sono la veranda (A14) coperta ed un balcone (A15) che si estende lungo i fronti prospicienti la via pubblica. (Foto 6-7-8-9)

Un'ampia tettoia in lamiera coibentata e struttura portante in acciaio copre tutto il corpo di fabbrica. (Foto 1-12)

Tutti gli ambienti sono sufficientemente illuminati da luce diretta. L'orientamento prevalente è lungo l'asse nord-ovest/sud-est.

Le aperture sono razionalmente distribuite lungo 4 lati del perimetro, è cieco solo il lato di nord-est in quanto costituisce linea di confine con un fabbricato limitrofo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante perfettamente funzionanti, nonché di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a gas e caminetto aggiuntivo; le finiture sono di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.

Nella parte esterna gli intonaci presentano segni di usura e/o degrado, è mancante l'intonaco del parapetto dei balconi.

Le parti strutturali sono in cemento armato, risultano integre e non sono state rilevate lesioni o elementi di degrado tali da indurre a supporre stati di deterioramento in atto.

La superficie lorda complessiva somma 250,50 mq, di cui 186,10 mq l'appartamento (PT = 10,15 mq + P1= 99,95 mq + P2 = 76,00 mq) e 64,40 mq gli spazi di pertinenza antistante l'ingresso, la veranda ed i balconi.

Il dettaglio delle superficie è riepilogato in tabella 1.

## **8. Valutazione complessiva del lotto**

### *Metodologia estimativa*

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile ricercato mediante il criterio di stima sintetica-comparativa, per confronto con prezzi noti in commercio di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili al bene da stimare.

In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso gli operatori del settore agenti nella zona, l' Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, il sito della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Dal risultato delle indagini, viste le caratteristiche dell'immobile e dell'area urbana all'interno del quale si colloca, ho ritenuto congruo assumere quale prezzo base dell'operazione estimativa € 800,00/mq.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla *superficie commerciale*, che prevede la valutazione ponderata della superficie calcolata al: 100% per quella utile degli ambienti e per le tramezzature interne; al 50% per le pareti perimetrali e quelle portanti interne; al 25% per balconi e terrazze scoperte; al 35% dei balconi e delle terrazze coperte (chiusi su tre lati); al 35% per patii e porticati; al 60% le verande; al 15% i giardini di appartamento; al 10% i giardini di ville e villini. (Tab. 1)

Tab. 1

ABITAZIONE	Superficie (mq)	% di calcolo	Superficie Commerciale (mq)
I – ingresso (PT)	1,85 mq	25 %	0,46 mq
A1 – ingresso/scala (PT)	7,90 mq	100 %	7,90 mq
Pareti perimetrali e strutture (PT)	1,93 mq	50 %	0,97 mq
Tramezzi (PT)	0,32 mq	100 %	0,32 mq
A2 – scala (P1)	7,58 mq	100 %	7,58 mq
A3 – soggiorno/pranzo (P1)	46,64 mq	100 %	46,64 mq
A4 – bagno (P1)	10,09 mq	100 %	10,09 mq
A5 – cucina con dispensa (P1)	20,09 mq	100 %	20,09 mq
A6 – balcone (P1)	2,52 mq	25 %	0,63 mq
A7 – balcone (P1)	18,97 mq	25 %	4,74 mq
Pareti perimetrali e strutture (P1)	13,73 mq	50 %	6,87 mq
Tramezzi (P1)	1,82 mq	100 %	1,82 mq
A8 – scala (P2)	7,78 mq	100 %	7,78 mq
A9 – corridoio (P2)	6,40 mq	100 %	6,40 mq
A10 – camera da letto matrimoniale	17,94 mq	100 %	17,94 mq
A11 – bagno	8,73 mq	100 %	8,73 mq
A12 – camera da letto doppia	14,30 mq	100 %	14,30 mq
A13 – camera da letto singola	8,40 mq	100 %	8,40 mq
Pareti perimetrali e strutture (P2)	10,22 mq	50 %	5,11 mq
Tramezzi (P2)	2,23 mq	100 %	2,23 mq
A14 – veranda (P2)	22,28 mq	25 %	5,57 mq
A15 – balcone (P2)	18,78 mq	25 %	4,70 mq
TOTALE	250,50 mq		189,27 mq

Pertanto, il valore di mercato attuale dell'immobile risulta:

Valore di mercato = mq 189,27 x € 800,00 = € 151.416,00;

#### Adeguamenti e correzioni alla stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 6.500,00

Valore normale stimato = € 151.416,00 – € 6.500,00 = € 144.916,00 **Arr. 145.000,00** (Diconsi

Centoquarantacinquemila/00).

**Prezzo base d'asta € 145.000,00**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO N. 2. Garage in Comune di Rosarno via Gioacchino da Fiore PT.**

### **1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento.**

Diritti di piena proprietà in capo alla Ditta esecutata relativi ad un garage posto a piano terra con ingresso carrabile che prospetta sulla via Gioacchino da Fiore.

#### ***Descrizione sommaria***

Garage con una superficie commerciale di 78,78 mq, posto a piano terra di un edificio di tre piani, suddiviso in garage, bagno, ripostiglio, corridoio, dispensa.

#### ***Identificazione catastale***

Al catasto Fabbricati del Comune di Rosarno:

Foglio n. 10 particella n. 376 sub 2, Cat. C/6, Classe 1 consistenza 35 mq, rendita € 54,23, indirizzo: via Gioacchino da Fiore piano T. (All. 1)

#### ***Coerenze***

- Nord: Via Galluppi
- Est: mappale 1576
- Sud: via Gioacchino da Fiore

Salvo se altri.

### **2. Destinazione Urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella "Zona B3 del PRG: Zona di completamento dell'edificato recente".

### **3. Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia.

### **4. Vincoli ed oneri giuridici**

Iscrizione n. 23474/6718 del 17/12/2004, derivante da atto a garanzia di mutuo di € 80.000,00 durata anni 15, ipoteca di € 160.000,00, notaio Costa Concetta Maria, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contr 

Trascrizione n. 8041/5559 del 29/04/2013, nascente da pignoramento del Tribunale di Palmi a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro, [REDACTED]

## **5. Attuali e precedenti proprietari**

### *Attuali proprietari*

[REDACTED] residente  
[REDACTED] per i diritti di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

La suddetta è proprietaria in forza di atto di compravendita del Notaio Concetta Maria Costa del 03/11/2004, Trascrizione n. 20225/12892 del 09/11/2004.

### *Precedenti proprietari*

Con atto del Notaio Lanzo del 16/07/1975, trascritto ai n. 8839/8111 del 1975, [REDACTED]

[REDACTED] acquista da [REDACTED]

[REDACTED] casa di abitazione in Rosarno, via Gioacchino da Fiore, composta da un ingresso, un locale di sgombro e un corridoio al piano terra, due camere e servizio al primo piano e due camere e piccolo bagno al piano secondo" non ancora censita al NCEU al quale è stata denunciata al n. 766 del 07/07/1975 mod. 97, è costruita su parte del suolo formante la particella 276 del foglio 10.

## **6. Conformità edilizia**

Accatastamento presso l'UTE di Reggio Calabria, Prot. 274 del 07/07/1975.

L'edificazione è stata abusiva e successivamente sanata, nello specifico in data 23.12.1997 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 19 (pratica n. 786/86), al sig. [REDACTED]

[REDACTED] (art. 2)

Il confronto tra quanto rilevato in situ durante il sopralluogo ed il progetto acquisito dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno, ha permesso di verificare la sostanziale corrispondenza tra il progetto in sanatoria e quanto esistente alla data odierna.

Fanno eccezione alcune modifiche di lieve entità consistenti nella realizzazione di un tramezzo per frazionare lo spazio in due parti, identificate nell'elaborato con G1 e G3

## **7. Descrizione analitica dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona nord dell'area urbana di Rosarno, in area di prima periferia. (All. 3)

Strutturalmente è in cemento armato e fa parte del medesimo corpo di fabbrica dell'abitazione. Le tamponature sono in laterizio e complete di intonaco di finitura.

L'accesso è sulla Via Corrado Alvaro ed è dotato di serramento scorrevole verticalmente completo di comando elettrico.

Lo spazio interno è frazionato in: garage (G1 mq), bagno (G2), ripostiglio (G3), corridoio (G4), dispensa (G5). (Foto 10-11-13)

L'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, è di 356 cm.

La superficie lorda è di circa 84,45 mq, la superficie commerciale è di circa 78,78 mq.

Gli ambienti sono per la maggior parte illuminati da luce artificiale, nello specifico il garage non presenta finestre o luci, con possibilità di illuminazione e aereazione esclusivamente dalla porta di accesso o, dal lato interno, dal corridoio (G4).

Il ripostiglio (G3), ricavato frazionando l'ambiente originario, trae l'aereazione dall'interno del garage in quanto il tramezzo divisorio è più basso di 1 metro rispetto all'intradosso del solaio sovrastante. Allo stesso modo il bagno interno (G2) è dotato di una finestra che non dà verso l'esterno ma verso l'interno del garage.

Il corridoio (G4) e la dispensa (G5) sono dotate di finestra che affaccia sulla pubblica via.

L'impianto elettrico, idrico e fognante sono funzionanti; le finiture sono di bassa qualità ed in discreto stato di conservazione.

## 8. Valutazione complessiva del lotto

### Metodologia estimativa

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile ricercato mediante il criterio di stima sintetica-comparativa, per confronto con prezzi noti in commercio di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili al bene da stimare.

In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso gli operatori del settore agenti nella zona, l' Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, il sito della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Dal risultato delle indagini, viste le caratteristiche dell'immobile e dell'area urbana all'interno del quale si colloca, ho ritenuto congruo assumere quale prezzo base dell'operazione € 450,00/mq .

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è fatto riferimento alla *superficie commerciale*, che prevede la valutazione ponderata della superficie calcolata al: 100% per quella utile degli ambienti e per le tramezzature interne; al 50% per le pareti perimetrali e quelle portanti interne; al 25% per balconi e terrazze scoperte; al 35% dei balconi e delle terrazze coperte (chiusi su tre lati); al 35% per patii e porticati; al 60% le verande; al 15% i giardini di appartamento; al 10% i giardini di ville e villini. (Tab. 2).

Tab. 2

GARAGE	Superficie (mq)	% di calcolo	Superficie Commerciale (mq)
G1 – garage	34,85 mq	100 %	34,85 mq
G2 – bagno	4,65 mq	100 %	4,65 mq
G3 – ripostiglio	8,14 mq	100 %	8,14 mq
G4 – corridoio	10,50 mq	100 %	10,50 mq
G5 – dispensa	12,56 mq	100 %	12,56 mq
Pareti perimetrali e strutture (PT)	11,35 mq	50 %	5,68 mq
Tramezzi (PT)	2,40 mq	100 %	2,40 mq
TOTALE	84,45 mq		78,78 mq

Pertanto, il valore di mercato attuale dell'immobile risulta:

Valore normale = mq 78,78 x € 450,00 = € 35.451,00 (Diconsi trentacinquemilaquattrocentocinquantuno/00).

**Prezzo base d'asta € 35.451,00**

Tanto rassego in adempimento al mandato affidatomi

Taurianova il 09/05/2014

CTU

Agr. Giuseppe Amante



A circular professional seal for Dott. Amante Giuseppe, an Agronomo (Agronomo) registered in the Albo (Registry) with number 310 in Reggio Calabria. The seal contains the text: "ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI" around the top edge, "DOTT. AMANTE GIUSEPPE" in the center, "N. 310 ALBO" below the name, and "REGGIO CALABRIA" at the bottom. A handwritten signature is written over the seal.