

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura n° 33/2024 R.G.E.**

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.  
CONTRO**

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



**PERIZIA**

Palmi, 14 ottobre 2024

## INDICE

		<b>Pag.</b>
<b>Elenco degli Allegati</b>		<b>3</b>
<b>Perizia</b>	Parte generale	<b>4</b>
<b>Lotto 001</b>	<b>Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno)</b> 1. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 126, classe 2-U, metri quadri 2.670, r.d. Euro 22,60 r.a. Euro 20,53 da impianto meccanografico del 01/01/1978; 2. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 127, classe 2-5, metri quadri 3.490, r.d. Euro 26,18 r.a. Euro 24,37 da impianto meccanografico del 01/01/1978	<b>9</b>
<b>Lotto 002</b>	<b>Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno)</b> 1. Negozio in Via Domenico Grimaldi, 26 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 1, ctg. C/1, classe 03, piano T, metri quadri 32, r.c. Euro 287,56; 2. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28-30 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 3, ctg. A/4, classe 03, piano T-1°, metri quadri 123, vani 4,5, r.c. Euro 144,09; 3. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 2, ctg. A/4, classe 2 01, piano T-1°, metri quadri 90, vani 5,5, r.c. Euro 127,82.	<b>15</b>

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

### **Lotto 001**

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Visure storiche catastali
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Estratto Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli” 2021 – Rilevazione anno 2020 – Pubblicato da Exeo Edizioni;
6. Atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 26/03/1984, rep. 2100, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 16/04/1984 ai nn.6008/5383;
7. Verbale pubblicazione testamento e accettazione espressa di eredità per Notaio Enzo Nicolini del 9/12/2014 Reg. a Como il 9.12.2014 al n. 15117 serie 1T e trascritto a Reggio Calabria il 10.12.2014 ai nn 21843/18269;
8. Verbale riunione con dichiarazione del possesso

### **Lotto 002**

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Planimetrie catastali
4. Planimetrie dello stato di fatto
5. Visure storiche catastali
6. Istanza allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Seminara
7. Riscontro dallo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Seminara
8. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)
9. Atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 05/08/1988, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 05/09/1988 ai nn.11887/9509;
10. Verbale pubblicazione testamento e accettazione espressa di eredità per Notaio Enzo Nicolini del 9/12/2014 Reg. a Como il 9.12.2014 al n. 15117 serie 1T e trascritto a Reggio Calabria il 10.12.2014 ai nn 21843/18269;

# PARTE GENERALE

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di  
. n° 33/2024 R.G.E.**

### **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 5.7.2024, dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. in data 9.7.2024 a proseguire le attività peritali, previo accordo con il custode Dott.ssa Lidia Polifrone, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 29 luglio 2024 alle ore 17,00.

Nella circostanza, quindi, si è provveduto ad 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.

Accertata la situazione delle tre unità immobiliari di cui ai punti 3, 4 e 5 del successivo paragrafo "*Compendio Immobiliare Pignorato e Provenienza*", riferita alla reale consistenza in un'unica unità abitativa, lo scrivente CTU ha ritenuto indispensabile l'effettuazione del rilievo planimetrico finalizzato alla corretta rappresentazione grafica delle planimetrie (PT, P1° e Lastrico Solare) dello "*Stato di fatto*". Per questo motivo, con istanza al G.E. depositata in data 8 agosto, veniva richiesta l'autorizzazione ad avvalersi di un collaboratore tecnico; in data 9 agosto 2024 il G.E. emetteva il provvedimento autorizzativo.

Con istanza in data 25.9.2024 veniva richiesta proroga per il deposito dell'elaborato peritale; con provvedimento in pari data il Sig. G.E. concedeva gg. 30 di proroga.

### **COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E PROVENIENZA**

**Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno) sui seguenti immobili:**

1. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 126, classe 2-U, metri quadri 2.670, r.d. Euro 22,60 r.a. Euro 20,53 da impianto meccanografico del 01/01/1978;

2. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 127, classe 2-5, metri quadri 3.490, r.d. Euro 26,18 r.a. Euro 24,37 da impianto meccanografico del 01/01/1978;
3. Negozio in Via Domenico Grimaldi, 26 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 1, ctg. C/1, classe 03, piano T, metri quadri 32, r.c. Euro 287,56;
4. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28-30 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 3, ctg. A/4, classe 03, piano T-1°, metri quadri 123, vani 4,5, r.c. Euro 144,09;
5. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 2, ctg. A/4, classe 2, piano T-1°, metri quadri 90, vani 5,5, r.c. Euro 127,82

**Gli immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti come di seguito specificato:**

:

Quanto agli immobili di cui ai punti 1 e 2:

per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 26/03/1984, rep. 2100, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 16/04/1984 ai nn.6008/5383.

Quanto agli immobili di cui ai punti 3, 4 e 5:

- a) quelli riportati al catasto Fabbricati Fg. 20 p.lla 414 sub. 1 e sub. 2 per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 05/08/1988, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/09/1988 ai nn.11887/9509;
- b) quello riportato al catasto Fabbricati Fg. 20 p.lla 414 sub. 3 è pervenuto per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 05/08/1988, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 05/09/1988 ai nn.11887/9509.

**Al Sig.** \_\_\_\_\_ :

- a) Successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, giusta denuncia del num. 412 vol. 9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 19/10/2015 ai nn.16857/13950 e relativo atto di accettazione espressa di eredità per

notar Nicolini Enzo del 09/12/2014, rep. 211/146, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 10/12/2014 ai nn. 21843/18269, con la quale il figlio  
riceve e accetta la quota di 1/2 di Piena Proprietà;

b) Ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ quanto sopra è pervenuto:

Quanto agli immobili di cui ai punti 1 e 2:

per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita  
per notar Domenico Pulejo del 26/03/1984, rep. 2100, trascritto presso la  
Conservatoria di Reggio Calabria il 16/04/1984 ai nn.6008/5383.

Quanto agli immobili di cui ai punti 3, 4 e 5:

quelli riportati al catasto Fabbricati Fg. 20 p.lla 414 sub. 1 e sub. 2 per acquisto  
fattone da \_\_\_\_\_ a nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in virtù di atto di  
compravendita per notar Domenico Pulejo del 05/08/1988, rep. 8811, trascritto  
presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/09/1988 ai nn.11887/9509;

quello riportato al catasto Fabbricati Fg. 20 p.lla 414 sub. 3 è pervenuto per acquisto  
fattone da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_  
, in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del  
05/08/1988, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì  
05/09/1988 ai nn.11887/9509.

## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

a) Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 03/06/2016 ai nn.8843/918 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 09/05/2016 per € 264.912,81 a garanzia di € 222.912,81 contro

\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a  
favore della Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio, gravante sugli  
immobili in oggetto.

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 24/06/2024 ai nn.11430/9473 emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 14/05/2024 contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di  
1/2 del diritto di proprietà e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/2 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

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

Durante le fasi del sopralluogo presso gli immobili ubicati in Seminara alla Via Grimaldi, alle quali ha sempre assistito il custode Dott.ssa Lidia Polifrone, era presente la Sig.ra \_\_\_\_\_, la quale ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di espropriazione forzata, è emerso che le varie unità immobiliari (foglio 20 particella 414 subb 1, 2 e 3), di fatto, costituiscono un *unicum*.

Successivamente, il sopralluogo è proseguito in agro di Seminara, presso i fondi rustici (due particelle confinanti) in località Delleria.

Per meglio vendere il compendio immobiliare staggito, quindi, si ritiene utile costituire n. 2 lotti, per come di seguito individuati:

### **Lotto 001**

#### **Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno) sugl'immobili:**

1. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 126, classe 2-U, are 26.70, r.d. Euro 22,60 r.a. Euro 20,53 da impianto meccanografico del 01/01/1978;
2. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 127, classe 2-5, are 34.90, r.d. Euro 26,18 r.a. Euro 24,37 da impianto meccanografico del 01/01/1978.

**Prezzo di stima Lotto 001 € 11.519,20**

### **Lotto 002**

#### **Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno) sugl'immobili:**

1. Negozio in Via Domenico Grimaldi, 26 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 1, ctg. C/1, classe 03, piano T, metri quadri 32, r.c. Euro 287,56;
2. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28-30 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 3, ctg. A/4, classe 03, piano T-1°, metri quadri 123, vani 4,5, r.c. Euro 144,09;
3. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 2, ctg. A/4, classe 2 01, piano T-1°, metri quadri 90, vani 5,5, r.c. Euro 127,82

**Prezzo di stima Lotto 002 € 113.328,00**

II C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 14 ottobre 2024



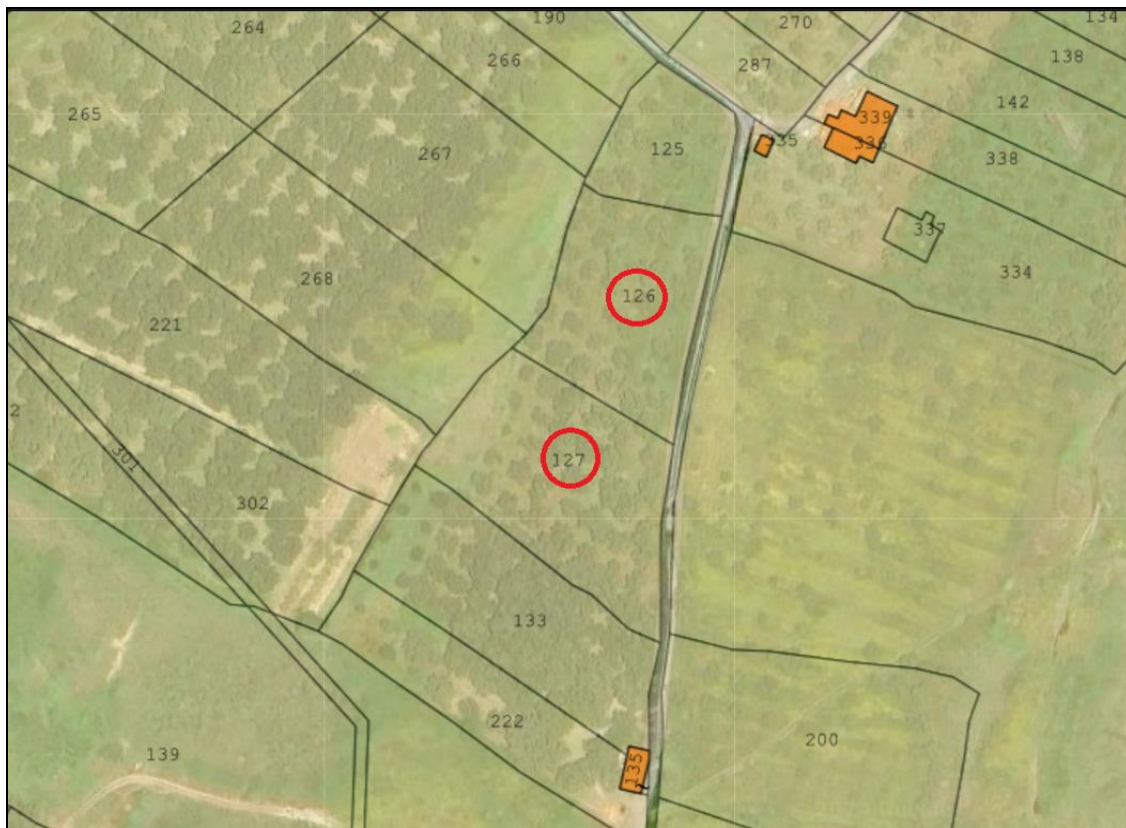


# LOTTO 001

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di  
. n° 33/2024 R.G.E.

## Individuazione dei beni



### Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno) sugli immobili:

1. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 126, classe 2-U, are 26.70, r.d. Euro 22,60 r.a. Euro 20,53 da impianto meccanografico del 01/01/1978;
2. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 127, classe 2-5, are 34.90, r.d. Euro 26,18 r.a. Euro 24,37 da impianto meccanografico del 01/01/1978.

I due fondi agricoli, tra loro confinanti, ricadono in agro di Seminara.

### **Stato di possesso**

I terreni sono nel possesso, a titolo gratuito (per come accertato dal Custode presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Palmi), del Sig. \_\_\_\_\_, il quale ha dichiarato di voler intraprendere azione di usucapione, come risulta dall'allegato verbale del 22 agosto 2024.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- a) Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 03/06/2016 ai nn.8843/918 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 09/05/2016 per € 264.912,81 a garanzia di € 222.912,81 contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio, gravante sugli immobili in oggetto.
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 24/06/2024 ai nn.11430/9473 emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 14/05/2024 contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il 13/08/1950 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

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

Non sono emersi oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

### **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**

**Alla Sig.ra** \_\_\_\_\_ :

Per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il / / \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 26/03/1984, rep. 2100, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 16/04/1984 ai nn.6008/5383.

**Al Sig.** \_\_\_\_\_ :

Successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, giusta denuncia del 06/07/2015 num. 412 vol. 9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 19/10/2015 ai nn.16857/13950 e relativo atto di accettazione espressa di eredità per notar Nicolini Enzo del 09/12/2014, rep. 211/146, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 10/12/2014 ai nn. 21843/18269, con la quale il figlio \_\_\_\_\_ riceve e accetta la quota di 1/2 della Piena Proprietà.

La ricostruzione completa del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento è riportata nel paragrafo “*Provenienza*” della Relazione Generale.

**Destinazione urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7942 del 11.10.2024 (allegato alla presente) i terreni pignorati ricadono in Z.T.O. “H1” (Verde Agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale.

**Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario.

**Descrizione analitica**

Il lotto in oggetto, rappresentato da un “*unicum*”, è costituito da due particelle catastali confinanti tra loro ubicate in località “Delleria” del Comune di Seminara.

La particella 126, originariamente uliveto di 2^ classe con superficie complessiva di are 26.70, oggi, sotto il profilo catastale, è divisa in due qualità colturali: are 25.57 (AA) uliveto di 2^ classe e are 01.13 (AB) pascolo arborato.

La particella 127, originariamente vigneto di 5<sup>a</sup> classe della superficie complessiva pari a are 34.90, oggi, sotto il profilo catastale, è divisa in due qualità colturali: are 28.00 (AA) uliveto di 2<sup>a</sup> classe e are 06.90 (AB) vigneto di 5<sup>a</sup> classe. Tuttavia, non è stata riscontrata la presenza di pascolo arborato né di vigneto; l'uliveto è rappresentato da cultivar "Ottobratica" di età adulta (oltre 50 anni).

Il fondo, nell'intero, confina con strada vicinale "Delleria", particelle 133, 221, 268, 267 e 125.

Il terreno di natura argillosa, con giacitura in leggero declivio, si presenta in stato manutentivo normale e situazione produttiva più che scarsa a causa delle caratteristiche del suolo.

### **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 fondi agricoli simili e il grado di produttività dei fondi stessi. Tuttavia, al fine di rendere più omogenea possibile l'applicazione dei prezzi rispetto alle diverse destinazioni colturali, seppur di fatto inesistenti e ininfluenti nella valutazione complessiva dei due fondi rustici, si è tenuto in considerazione il *"Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" 2021 – Rilevazione anno 2020 – Pubblicato da Exeo Edizioni*, applicando però un parametro correttivo determinato dalla scarsa produttività pari al - 15%.

- ✓ andamento del mercato in zona: mediocre;
- ✓ prezzi correnti di mercato per uliveti aventi analoghe caratteristiche: 22.000,00/ha. ÷ € 50.000,00/ha.;
- ✓ stato di manutenzione: discreto;
- ✓ livello di produttività scarso.

### **Stima**

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

<b>Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno)</b>
--

<b>sugli immobili:</b>
------------------------

1. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di
---

Seminara al Fg.4 p.lla 126, classe 2-U, ha 0.26.70, r.d. Euro 22,60 r.a. Euro 20,53;	
2. Terreno in Località Delleria riportato nel N.C.T. di Seminara al Fg.4 p.lla 127, classe 2-5, ha 0.34.90, r.d. Euro 26,18 r.a. Euro 24,37	
<b>Valore del Lotto 001</b> – Superficie totale ha 0.61.60*€/ha 22.000,00 = € 13.552,00*0,85 (riduzione del 15% per scarsa produttività)	<b>€ 11.519,20</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 14 ottobre 2024



## **ALLEGATI LOTTO 001**





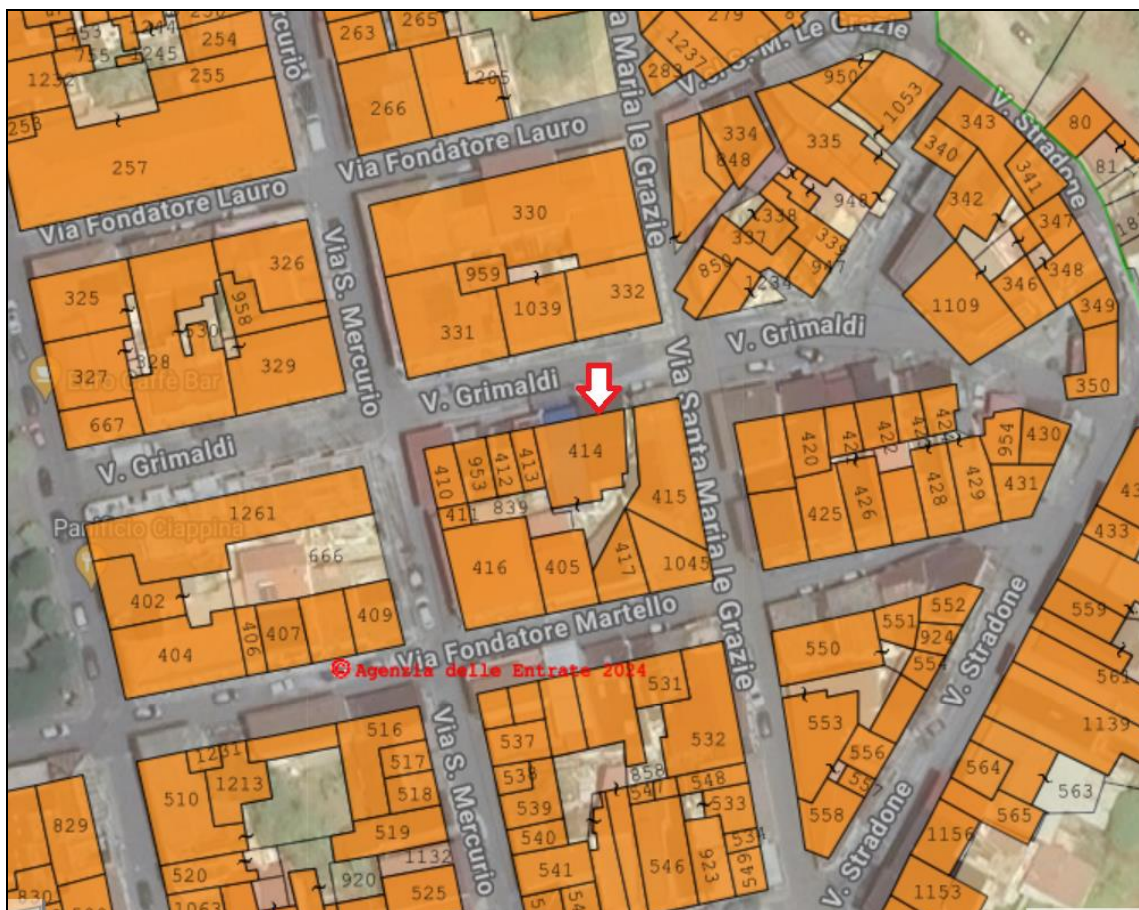


# LOTTO 002

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di  
. n° 33/2024 R.G.E.

## Individuazione dei beni



## Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno) sugl'immobili:

1. Negozio in Via Domenico Grimaldi, 26 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 1, ctg. C/1, classe 03, piano T, metri quadri 32, r.c. Euro 287,56;
2. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28-30 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 3, ctg. A/4, classe 03, piano T-1°, metri quadri 123, vani 4,5, r.c. Euro 144,09;
3. Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 2, ctg. A/4, classe 2 01, piano T-1°, metri quadri 90, vani 5,5, r.c. Euro 127,82

Il fabbricato ricade all'interno del centro cittadino del Comune di Seminara.



### **Stato di possesso**

Il fabbricato, nell'intero, risulta nella disponibilità dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e, durante la stagione estiva, costituisce abitazione della Signora \_\_\_\_\_.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- a) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 03/06/2016 ai nn.8843/918 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio il 09/05/2016 per € 264.912,81 a garanzia di € 222.912,81 contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio, gravante sugli immobili in oggetto.
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 24/06/2024 ai nn.11430/9473 emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 14/05/2024 contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il 16/11/1983 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

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

Le tre unità immobiliari che costituiscono il lotto n° 2, di fatto rappresentano *un unicum*. Pertanto, si rende necessario procedere con una pratica urbanistica in sanatoria per legittimare l'accorpamento e l'ampliamento delle tre unità immobiliari e, successivamente, con la fusione catastale.

Rimarrà, quindi, a carico dell'aggiudicatario l'onere di legittimare la situazione dei tre immobili, sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello catastale.

### **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.

## **Provenienza**

**Alla Sig.ra** \_\_\_\_\_ :

a) quelli riportati al catasto Fabbricati Fl.20 p.lla 414 sub. 1 e sub. 2 per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ , in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 05/08/1988, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/09/1988 ai nn.11887/9509;

b) quello riportato al catasto Fabbricati Fl.20 p.lla 414 sub. 3 è pervenuto per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ , in virtù di atto di compravendita per notar Domenico Pulejo del 05/08/1988, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 05/09/1988 ai nn.11887/9509.

**Al Sig.** \_\_\_\_\_ :

Successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ , giusta denuncia del 06/07/2015 num. 412 vol. 9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 19/10/2015 ai nn.16857/13950 e relativo atto di accettazione espressa di eredità per notar Nicolini Enzo del 09/12/2014, rep. 211/146, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 10/12/2014 ai nn. 21843/18269, con la quale il figlio \_\_\_\_\_ riceve e accetta la quota di 1/2 della Piena Proprietà.

La ricostruzione completa del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento è riportata nel paragrafo “*Provenienza*” della Relazione Generale.

## **Legittimità urbanistica**

Lo scrivente CTU, con propria nota *pec* del 16.7.2024, acquisita al protocollo del Comune di Seminara col n° 5621, chiedeva il rilascio di copia di tutte le pratiche urbanistiche in testa a \_\_\_\_\_ .

Con nota prot. n° 6086 del 1° agosto 2024, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Attività Edilizia del Comune di Seminara, comunicava l'inesistenza di pratiche edilizie in capo ai debitori eseguiti.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in epoca remota, come suffragato dalle planimetrie catastali risalenti al 3.10.1939. Tuttavia si rileva che successivamente, oltre alla costituzione sostanziale (*mai*

*formalizzata né sotto il profilo urbanistico, né sotto quello catastale*) di un'unica unità abitativa che ha incorporato anche il locale commerciale sub 1, sul lastrico solare del sub 3 è stata realizzata, abusivamente, una tettoia con struttura metallica e copertura con lamiera grecata.

Considerato che le difformità urbanistiche riscontrate rientrano nelle “*Variazioni Essenziali*” per come definite dall’art. 32 co. 1 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., lo scrivente CTU ritiene che il fabbricato debba essere oggetto di accertamento di conformità, finalizzato all’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii, mediante l’attivazione delle idonee procedure che non possono essere approfondite in questa sede. Pertanto, al valore di stima sarà applicato un coefficiente di abbattimento pari al 40%.

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario.

### **Descrizione analitica**

Il lotto in oggetto è costituito da tre unità immobiliari, di fatto fuse in un'unica unità abitativa che si sviluppa su due livelli oltre sottotetto/terrazzo, in un fabbricato ubicato in Via Grimaldi, del Comune di Seminara.

L’abitazione, con accesso da Via Grimaldi (civico 28), identificata al foglio 20 part. 414 subb 1, 2 e 3, è destinata a civile abitazione ed ha un’area di sedime pari a mq. 145,00 circa, con altezza interna variabile.

L’appartamento è costituito:

- ✓ Al Piano terra: ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, camera da letto, bagno, sala da pranzo, locali di sgombero, oltre a un bagnetto con accesso dal piano ammezzato, privo di luce ed aria. La superficie lorda complessiva è pari a mq 145,00;
- ✓ Al piano primo: 00 camere da letto, di cui due dotate di balcone, cucina-pranzo e doppi servizi. La superficie lorda complessiva è pari a mq 143,50, oltre ai balconi al piano 1° di mq 3,30;
- ✓ La terrazza, parzialmente coperta con struttura metallica di pessima fattura ed in pessime condizioni manutentive. La porzione coperta ha una superficie pari a mq 53,00, quella scoperta mq 12,00;

I piani Terra e Primo sono collegati per il tramite di una scala rivestita in granito; dal Piano primo al terrazzo il collegamento è assicurato mediante una scala in legno. Le finiture sono di qualità mediocre al piano terra e di pessima qualità al piano primo. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle monocottura, al primo piano in graniglia, monocottura e linoleum; infissi in alluminio con persiane al piano terra e in legno o alluminio al piano primo, porte interne in legno. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia ed idrico, privi delle certificazioni previste dalla legge; l'unità abitativa è priva di impianto di riscaldamento ma è dotata di un caminetto al piano terra all'interno della cucina-soggiorno-pranzo.

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta discreto all'esterno e al piano terra (di recente sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria), scarso al piano primo e pessimo al sottotetto e terrazzo.

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	Abitazione (Subalterni 1, 2 e 3)	mq	145,00	1,00	145,00
1	Abitazione (Subalterni 2 e 3)	mq	143,50	1,00	143,50
1	Balconi (Subalterni 2 e 3)	mq	3,30	0,33	1,10
2	Terrazza con tettoia (Subalterno 3)	mq	53,00	0,40	21,20
2	Terrazza scoperta	mq	12,00	0,33	4,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>314,80</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: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche:  
475,00/mq. ÷ € 700,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: mediocre;
- ✓ dotazione di servizi: mediocre.

<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.

## Stima

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

<b>Diritto di piena ed intera proprietà (1/2 ciascuno) sugli immobili:</b>	
1.	Negozio in Via Domenico Grimaldi, 26 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 1, ctg. C/1, classe 03, piano T, metri quadri 32, r.c. Euro 287,56;
2.	Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28-30 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 3, ctg. A/4, classe 03, piano T-1°, metri quadri 123, vani 4,5, r.c. Euro 144,09;
3.	Appartamento in Via Domenico Grimaldi, 28 riportato nel N.C.E.U. di Seminara al Fg. 20 p.lla 414 sub. 2, ctg. A/4, classe 2 01, piano T-1°, metri quadri 90, vani 5,5, r.c. Euro 127,82.
<b>Valore del Lotto 002</b> Superficie commerciale complessiva mq 314,80* €/mq 600,00 = € 188.880,00*0,60 (riduzione del 40% per le difformità urbanistiche e catastali e per le spese tecniche) <b>€ 113.328,00</b>	

Palmi, 14 ottobre 2024

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



## **ALLEGATI LOTTO 002**



*Prospetto su Via Grimaldi*



*Ingresso – vano scala*

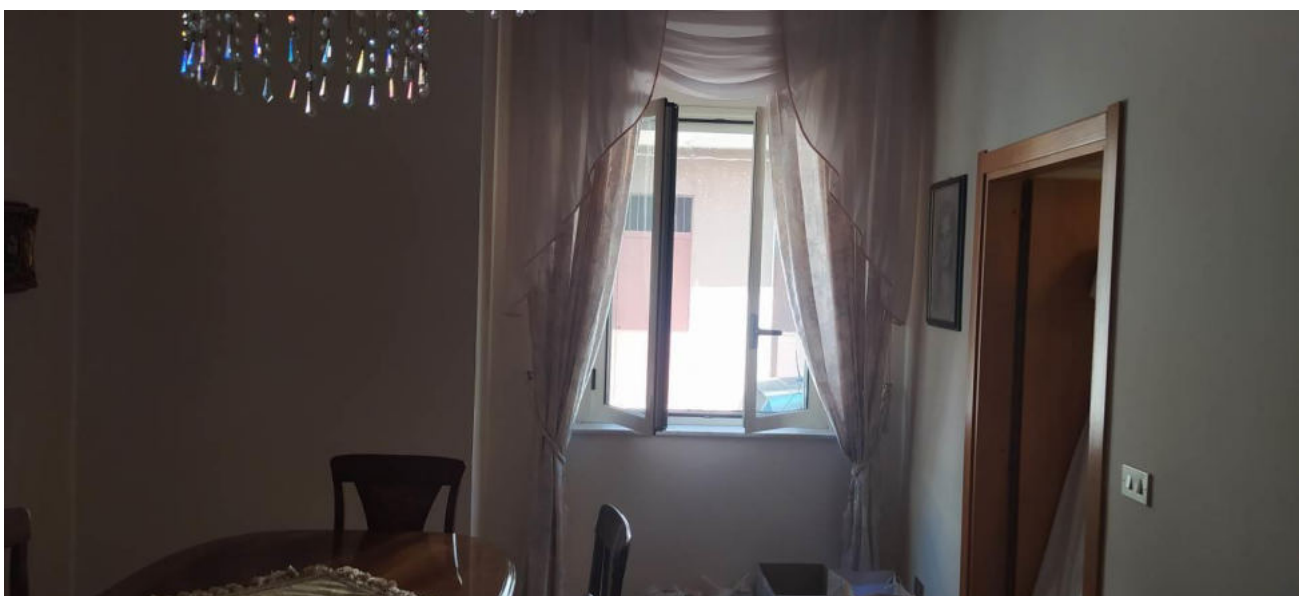




*Cucina – Soggiorno al Piano Terra*



*Sala da Pranzo al Piano Terra*



*Sala da Pranzo al Piano Terra*





*Camera da letto al Piano Terra*



*Bagno al Piano Terra*



*Locale di sgombero al Piano Terra*



*Camera da Letto al Piano Primo*



*Camera da Letto al Piano Primo*



*Bagno al Piano Primo*





*Uscita al terrazzo dal sottotetto*



*Copertura in lamiera ondulata*



*Sottotetto*





*Sottotetto*



*Scala di accesso al sottotetto e terrazzo*



*Terrazzo con copertura a struttura metallica*