TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 25/2025 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO

[redacted]

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
ROBERTO SCIARRONE
N. Iscr. 338 - Sez. A - Sett. a

PERIZIA

Palmi, 11 febbraio 2026

INDICE

		Pag.
Elenco degli Allegati		**3**
Perizia	Parte generale	**4**
Lotto unico	**Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1** 1. Appartamento in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 22, ctg. A/3, classe 2^, piano 5°, metri quadri 119, vani 6, r.c. Euro 291,28; 2. Vano autorimessa in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 5, ctg. C/6, classe 2^, piano T, metri quadri 18, superficie catastale mq 20, r.c. Euro 35,33.	**7**
Allegati		**11**

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Lotto unico

1. Istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Polistena
2. Riscontro dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Polistena
3. Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 27.12.1993 in notar Reni Marcella Clara di Palmi (RC) rep. n. 13950;
4. Comunicazione dell'Amministratore del Condominio;
5. Concessione Edilizia in data 9 gennaio 1988 n. 1;
6. Concessione Edilizia in variante in data 28 ottobre 1989 n. 27;
7. Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria del 2 ottobre 1989 prot. n. 6815;
8. Certificato di Conformità prot. n. 10.796;
9. Licenza di Abitabilità prot. n. 4850 del 12 agosto 1993;
10. Visure catastali storiche;
11. Convenzione;
12. Stralcio di mappa catastale;
13. Planimetrie catastali;
14. Planimetria dello stato dei luoghi (unità abitativa);
15. Rilievo fotografico.

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da [redacted] n° 25/2025 R.G.E.

PARTE GENERALE

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 19.6.2025, dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. in data 13.11.2025 a proseguire le attività peritali, previo accordo con il custode Avv. Stefania Marcucci, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 15 gennaio 2026 alle ore 9,30.

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.

Attesa la accertata proprietà superficiaria, con provvedimento in data 13.11.2025, il Sig. G.E. assegnava ulteriore quesito, rinviando l'udienza al 25.3.2026:

"Verifichi se, in base alla citata convenzione ovvero alla disciplina legale applicabile, sussistano:

1. *particolari requisiti soggettivi in capo ai successivi acquirenti il bene;*
2. *limiti massimi al prezzo di cessione o al canone di locazione;*
3. *divieti di rivendita per un determinato lasso temporale;*
4. *diritti di prelazione a favore di soggetti pubblici;*
5. *ovvero se sussista ogni altro tipo di onere o vincolo, esplicitandolo in perizia ed in caso affermativo tenendone adeguatamente conto ai fini del valore stima,*

Verifichi altresì se sussista la possibilità di affrancazione della proprietà superficiaria in piena proprietà e/o la trasformazione della convenzione di riferimento (da l. 865/71 ad art. 18 dpr 380/01), specificandone, in caso affermativo, costi e procedure".

Con nota in data 10.12.2025, assunta al protocollo del Comune di Polistena col n. 21738 in pari data, lo scrivente sottoponeva il quesito all'attenzione dello Sportello Unico per l'Edilizia *(Allegato 1).*

Con nota in data 27.1.2026, il Responsabile del SUE, concludeva come di seguito riportato: *"il costo attualizzato dell'alloggio con annessi accessori, individuato in Catasto al foglio di mappa 18 part. 142 sub 44 cat. A/3, sub 28 cat. C/6, di proprietà [redacted] caso di vendita, può così essere determinato:*

- *mq. 106 X € 1.713,54 = € 181.635,24;*

Considerato *che l'intervento è stato realizzato oltre il 30° anno e, pertanto, ai sensi dell'art. 13 della convenzione citata, il costo di detto alloggio va decurtato di una percentuale del 30%, come indice di vetustà, che nel caso specifico risulta pari a € 54.490,57;*

Pertanto il costo finale dell'alloggio in questione in caso di vendita non può superare la somma di: ***€ 127.144,67 (€ 181.635,24 - € 54.490,57)"*** *(Allegato 2).*

Con nota in data 28.1.2026, a causa del ritardo nella risposta (pervenuta il 27.1.2026) da parte del SUE del Comune di Polistena, lo scrivente CTU avanzava richiesta di proroga che veniva accordata con provvedimento del 29.1.2026.

Compendio immobiliare pignorato

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

1. Appartamento in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 22, ctg. A/3, classe 2^, piano 5°, metri quadri 119, vani 6, r.c. Euro 291,28;
2. Vano autorimessa in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 5, ctg. C/6, classe 2^, piano T, metri quadri 18, superficie catastale mq 20, r.c. Euro 35,33.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento Immobiliare n. 5153 del 07/04/2025 [redacted]

Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Palmi, in data 05/03/2025 rep. 240.

Costituzione del lotto e descrizione sommaria

Durante le fasi del sopralluogo presso gli immobili ubicati in Polistena alla Via Karl Marx, alle quali ha sempre assistito il custode Avv. Stefania Marcucci, era presente [redacted] espropriazione forzata. *(Allegato 16)*

Per meglio vendere il compendio staggito, quindi, si ritiene utile individuare un lotto unico, atteso che i due immobili ricadono entro la maggior consistenza di un unico corpo di fabbrica e il locale autorimessa deve ritenersi complementare all'unità abitativa.

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 sugl'immobili:

1. Appartamento in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 22, ctg. A/3, classe 2^, piano 5°, metri quadri 119, vani 6, r.c. Euro 291,28;

2. Vano autorimessa in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 5, ctg. C/6, classe 2^, piano T, metri quadri 18, superficie catastale mq 20, r.c. Euro 35,33.

Prezzo di stima € 127.144,67

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 11 febbraio 2026

LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

[redacted]

R.G.E.

Descrizione sintetica dei beni e provenienza

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 sugl'immobili:

1. Appartamento in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 22, ctg. A/3, classe 2^, piano 5°, metri quadri 119, vani 6, r.c. Euro 291,28;
2. Vano autorimessa in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 5, ctg. C/6, classe 2^, piano T, metri quadri 18, superficie catastale mq 20, r.c. Euro 35,33.

Il compendio pignorato ricade in zona periferica, a distanza di qualche chilometro dal centro cittadino del Comune di Polistena.

[redacted] la quota dell'intero in piena proprietà (errato), giusta atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 27.12.1993 in notar Reni Marcella Clara di Palmi (RC) rep. n. 13950, trascritto il 13.01.1994 ai nn. 686/630, da potere della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA A R. L. G GARIBALDI con sede in Polistena (RC) - codice fiscale 00680740800 *(Allegato n. 3).*

Possesso

[redacted]

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Aggiornamento della Planimetria catastale per diversa distribuzione interna.

Modifica della denominazione del diritto da *"piena proprietà"* a *"proprietà superficiaria". (Allegato 10)*

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.

Con propria nota pec data 15.1.2026, lo scrivente CTU chiedeva all'Amministratore del condomini[redacted] conoscere quale fosse *"l'importo annuo*

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori"

In data 19.1.2026 l'Amministratore del Condominio [redacted] forniva le informazioni riportate nella nota *pec* in data 19.1.2026 *(Allegato n. 4):*

1. **Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**: la quota-parte annuale delle spese fisse di gestione e manutenzione per gli immobili situati in Via Karl Marx – "condominio G. Garibaldi" [redacted] sub. 22) è pari ad € 731,90.
2. **Spese straordinarie già deliberate**: non risultano spese straordinarie deliberate dall'assemblea dei condomini.
3. **Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni**: alla data odierna non risultano spese condominiali arretrate non pagate negli ultimi due anni precedenti la data della perizia.

Pratiche urbanistiche

Il complesso edilizio, di cui fanno parte le due unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Polistena in data 9 gennaio 1988 n. 1 *(Allegato 5)* ed in variante in data 28 ottobre 1989 n. 27*(Allegato 6)*, giusta Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria del 2 ottobre 1989 prot. n. 6815 *(Allegato 7).*

Successivamente, in data 11 novembre 1992, il Genio Civile di Reggio Calabria ha rilasciato Certificato di Conformità prot. n. 10.796 *(Allegato 8).*

In data 12 agosto 1993, il Sindaco del Comune di Polistena rilasciava licenza di abitabilità prot. n. 4850 *(Allegato 9).*

Intervento di manutenzione straordinaria – Efficientamento energetico dell'edificio condominiale Garibaldi Torre B sulla via Karl Marx n.50 di Polistena con l'utilizzo del c.d. Superbonus 110% di cui agli artt. 119 segg. del D.L. n. 34/2020 e s.m.i. e del c.d. bonus facciate 90%;" Lavori realizzati con CILAS del 12/01/2022, con numero SUE 349 per il Cantiere della Torre A

Difformità catastali

La visura catastale riporta erroneamente, in capo al debitore esecutato, la piena proprietà della quota pari a 1000/1000, in luogo di quella superficiaria *(Allegato 10).*

La planimetria catastale *(All. 13)* è difforme rispetto allo stato dei luoghi. *(All. 14)*

Altre informazioni

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

Descrizione analitica

Appartamento per civile abitazione, entro la maggior consistenza di un fabbricato a sei piani f.t., distinto con il numero interno 10 della scala "A" posto al quinto piano (sesto f.t.), con annessa cantina box al piano terra. L'immobile confina col vano scala (sub 2), appartamento sub 21, corte condominiale su tre lati; la cantina-box confina con vano scala (sub 2), cantina sub 6 e corte condominiale. Il compendio in esame è riportato nel N.C.E.U. al Fg.18 p.lla 142 sub 22 interno 9 Piano 5 Cat. A/3 classe 2^, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 119,00, Rendita Euro 291,28; Fg.18 p.lla 142 sub 5 Piano Terra Cat. C/6 classe 2^ Superficie catastale mq 20 Rendita Euro 35,33.

Appartamento in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 44, ctg. A/3, classe 1^, piano 5°, metri quadri 119, vani 6, r.c. Euro 291,28;

Vano autorimessa in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 28, ctg. C/6, classe 2^, piano T, metri quadri 18, superficie catastale mq 20, r.c. Euro 35,33.

La porzione destinata ad abitazione è costituita da ingresso-soggiorno-cucina, una camera matrimoniale, due camerette e doppi servizi e due balconi.

I pavimenti sono in gres porcellanato, i serramenti esterni sono in pvc dotati di avvolgibili, le porte interne in legno tamburato; impianti elettrico, idrico e fognario sono collegati alle reti cittadine, oltre all'impianto di riscaldamento a pompa di calore (caldo/freddo) e impianto fotovoltaico. L'intero fabbricato è dotato di "Cappotto Termico" e di impianto ascensore.

Risposta ai quesiti integrativi

1. Non occorrono particolari requisiti soggettivi in capo ai successivi acquirenti il bene;
2. Il prezzo massimo di cessione è stato comunicato dal Comune di Polistena con nota in data 27.1.2026 dove viene, tra l'altro, specificato che *"Nel caso di concessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra sarà applicato al superficiatario alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi" (Allegato 2)*
3. Né la convenzione, né l'atto di assegnazione prevedono divieti di rivendita per un determinato lasso temporale;
4. La convenzione non prevede diritti di prelazione a favore di soggetti pubblici;
5. L'art. 2 della Convenzione prevede, allo scadere dei 99 anni, il rinnovo o l'estinzione. Per l'eventuale rinnovo è stabilito che: "… il corrispettivo della

concessione sarà pari al prezzo di esproprio dell'area secondo le normative vigenti al momento, aumentato dalle spese per il rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione".

Criterio adottato per la stima

Preliminarmente viene evidenziato che un immobile in diritto di superficie, vale meno di un normale appartamento già soltanto per il fatto che viene acquistato, dal costruttore che edifica con questo metodo, ad un prezzo decisamente inferiore rispetto a quello del libero mercato immobiliare; vale a dire, viene acquistato un immobile senza il terreno su cui insiste. Volendo fornire un esempio e dare un'idea numerica, il valore di riscatto è spesso pari al 10-20% del valore al mq rilevato dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, (es: Zona di riferimento €. 1500,00/mq in regime di libero mercato, prezzo di riscatto €. 150,00/mq, quindi da sottrarre al prezzo di riferimento sul libero mercato).

Pertanto, a seguito del quesito integrativo formulato dal Sig. G.E. e riportato alla pagina 4, non si può non tenere conto del valore fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale *(Allegato n. 2)* che fa espresso riferimento all'art. 13 della Convenzione che, all'ultimo comma, tra l'altro specifica: *"Nel caso di concessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra sarà applicato al superficiatario alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi"*.

Stima

Tenuto conto, quindi, di quanto formalmente espresso con la nota dell'UTC più volte richiamata *(Allegato n. 2)*, al compendio immobiliare staggito viene attribuito il seguente valore:

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 sugl'immobili: 1. Appartamento in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 44, ctg. A/3, classe 1^, piano 5°, metri quadri 119, vani 6, r.c. Euro 291,28; **2.** Vano autorimessa in Via Karl Marx, 52 riportato nel N.C.E.U. di Polistena al Fg. 18 p.lla 142 sub. 28, ctg. C/6, classe 2^, piano T, metri quadri 18, superficie catastale mq 20, r.c. Euro 35,33.	
Valore complessivo del Lotto unico	**€ 127.144,67**

Palmi, 11 febbraio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

ALLEGATI

ALLEGATO 1

ROBERTO SCIARRONE - ARCHITETTO
89015 Palmi via Nazario Sauro, 61 - 096646661

Palmi, 10 dicembre 2025

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia
presso il Comune di Polistena
protocollo@pec.comune.polistena.rc.it

Oggetto: [redacted]

Con riferimento a quanto in epigrafe, attesa l'integrazione dei normali quesiti il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 13.11.2025, ha richiesto allo scrivente CTU:

"Verifichi se, in base alla citata convenzione ovvero alla disciplina legale applicabile, sussistano:
particolari requisiti soggettivi in capo ai successivi acquirenti il bene;
limiti massimi al prezzo di cessione o al canone di locazione;
divieti di rivendita per un determinato lasso temporale;
diritti di prelazione a favore di soggetti pubblici;
ovvero se sussista ogni altro tipo di onere o vincolo, esplicitandolo in perizia ed in caso affermativo tenendone adeguatamente conto ai fini del valore stima,
Verifichi altresì se sussista la possibilità di affrancazione della proprietà superficiaria in piena proprietà e/o la trasformazione della convenzione di riferimento (da l. 865/71 ad art. 18 dpr 380/01), specificandone, in caso affermativo, costi e procedure".

Certo di un cortese cenno di riscontro, colgo l'occasione per porgere distinti ossequi.

Certo di un cortese e cenno di riscontro, colgo l'occasione per porgere distinti ossequi.

Arch. Roberto Sciarrone

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
ROBERTO SCIARRONE
N. [illegible] - Sez. A - Sett. a

ALLEGATO 2

COMUNE DI POLISTENA

Città Metropolitana Di Reggio Calabria

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Sportello Unico per l'Edilizia

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA PER UN ALLOGGIO IN EDILIZIA CONVENZIONATA

IL RESPONSABILE DELLA RIPARTIZIONE

Vista la richiesta dell'Arch. Roberto SCIARRONE con studio a Palmi Via Nazario Sauro, in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva del Tribunale di Palmi n° 25/2025 R.G.E. pervenuta in data 10/12/2025 ed acquisita con il n. 0021738 di prot., tesa ad ottenere il rilascio di un certificato attestante l'attuale prezzo massimo di vendita di un alloggio di edilizia convenzionata agevolata, realizzato dalla Coop. Garibaldi srl, identificato in Catasto al foglio di mappa 18 part/lla 142 sub 22 cat. A/3, sub 5 cat. C/6;

Visti gli atti d'Ufficio;

Premesso:

[redacted]

dell'art. 35 della Legge 865/1971;

- che alla Coop. "G. Garibaldi" srl è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1 del 09.01.1988, relativa alla realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia convenzionata agevolata in area P.E.E.P. sita lungo la Via K.Marx;
- che l'immobile in questione, per essere alienato, necessita di determinazione del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 13 della suddetta convenzione, stipulata tra questo Comune e il soggetto attuatore.

Vista la delibera di Giunta Regionale n. 5792 del 21.11.1997, recante "Aggiornamento dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica", con la quale sono stati indicati i nuovi valori del costo di elevazione pari ad £. 1.291.000/mq., da porre a base per il calcolo del costo globale riferito alla superficie complessiva dell'alloggio;

Considerato che la delibera di Giunta Regionale n. 934 del 09.12.2008, per effetto degli adeguamenti all'indice Istat dei costi di costruzione sull'edilizia sociale, ha rideterminato il suddetto costo globale pari ad € 1.296,46/mq. di superficie complessiva;

Visto il D.D.G. n. 13494 del Dipartimento Infrastrutture e LL.PP del 24.09.2025, avente per oggetto: "adeguamento dei nuovi costi massimi per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica" relativi all'anno 2024-2025, con il quale viene rideterminato il suddetto costo globale pari ad € 1.713,54 mq. di superficie complessiva per l'anno 2025;

COMUNE DI POLISTENA (RC) PROT. N.0001627 DEL 27-01-2026 in partenza

Dato atto che ad oggi non vi sono stati ulteriori aggiornamenti al predetto costo unitario degli interventi di edilizia sociale da parte della Regione Calabria;

Considerato che, con riferimento alle modalità di calcolo indicate dall'Organo Regionale, nonché alle prescrizioni impartite dell'art. 13 della suddetta Convenzione stipulata tra il soggetto attuatore ed il Comune di Polistena, bisogna attualizzare il costo massimo di vendita riferito all'alloggio con annessi accessori;

RITIENE CHE

il costo attualizzato dell'alloggio con annessi accessori, individuato in Catasto al foglio di mappa 18 part/lla142 sub 22 cat. A/3, sub 5 cat. C/6, di proprietà del sig. Zerbi Antonio, in caso di vendita, può così essere determinato:

- mq. 106 X € 1.713,54 = € 181.635,24;

Considerato che l'intervento è stato realizzato oltre il 30° anno e, pertanto, ai sensi dell'art. 13 della convenzione citata, il costo di detto alloggio va decurtato di una percentuale del 30%, come indice di vetustà, che nel caso specifico risulta pari a € 54.490,57;

Pertanto il costo finale dell'alloggio in questione in caso di vendita non può superare la somma di:

€ 127.144,67 (€ 181.635,24 - € 54.490,57)

Si rilascia su richiesta dell'Arch. Roberto SCIARRONE in carta semplice, per uso ove la legge non prevede il bollo.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, di non trovarsi in alcuna situazione di incompatibilità prevista dal d.Lgs 39/2013 né in alcuna situazione, anche potenziale, di conflitto di interesse come disposto dall' art. 9 del Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Polistena e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Polistena, 27/01/2026

Il Resp. della Ripartizione Urbanistica
(Arch. Domenico Sidari)

firmato digitalmente

g/a

COMUNE DI POLISTENA (RC) PROT. N.0001627 DEL 27-01-2026 in partenza

ALLEGATO 3

Marcella Clara RENI
NOTAIO

Numero 13.950 del Repertorio Raccolta N°3.667

trascrizione

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO A SOCIO DI SOCIETA' COOPERATIVA

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Palmi
il 10 GEN. 1994
al N. 126 S. 1/2

L'anno millenovecentonovantatre, il ventisette dicembre in Palmi nel mio studio al Corso Ten. Aldo Barbaro n.ro 39; innanzi a me dott.proc. Marcella Clara Reni, notaio in Palmi, iscritta presso il Collegio Notarile di Palmi, senza l'intervento dei testimoni cui le parti rinunziano d'accordo tra loro e con il mio consenso;

00664

sono presenti

da una parte:

00628
630

[redacted]

nel Registro Prefettizio delle Cooperative della provincia di Reggio Calabria al n.ro 557, partita IVA n.ro 00680740800, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dallo Statuto sociale, nonché giusta delibere Assembleari del 16 novembre 1993 n.ro 11 che, in copia autentica, trovasi allegata con lettera "A" al mio precedente atto del 15 dicembre

1993 Rep. n.ro 13905/3651 in corso di registrazione perchè nei termini e del 2 dicembre 1993 n.ro 12 che in copia autentica, previa lettura da me datane alle parti, si allega al presente atto con lettera "A";

e dall'altra i soci Signori:

[redacted]

ni;

[redacted]

niugato in regime di comunione legale dei beni;

[redacted]

in regime di separazione dei beni.

Io notaio sono certa dell'indentità personale e qualità giuridica delle parti le quali premettono e dichiarano quanto segue:

- con atto a rogito notaio Egle Acone di Palmi del 9 giugno 1982, ivi registrato il 18 giugno 1982 al n.ro 2044 vol.103, é stata costituita la suddetta "Società Cooperativa edilizia a responsabilità limitata G. Garibaldi", con sede in

Polistena alla via Santa Marina n.ro 164, avente ad oggetto l'acquisto di terreni per la costruzione, sia diretta in economia che concedendo cottimi ed appalti, di case popolari da assegnare ai soci in proprietà individuale;

- la costituita Società Cooperativa è retta dai principi della mutualità ai sensi delle leggi vigenti ed in particolare ai sensi dell'art.26 del D.P.C.P.S 14 dicembre 1947 n.ro 1577, tiene regolarmente i propri libri sociali ed ha attualmente un capitale versato di lire settecentoquarantamila;

- la costituita Società Cooperativa è iscritta nel Registro delle Imprese presso il Tribunale di Palmi al n.ro 827 e nel Registro Prefettizio al n.ro 557;

- con deliberazione n.ro 16 dell'8 gennaio 1985, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale di Polistena, su istanza della "Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata G. GARIBALDI" assegnava in diritto di superficie alla medesima un suolo di metri quadrati duemilasettecento circa, in area P.E.E.P., per la realizzazione di n.ro due fabbricati in cemento armato a sei piani fuori terra per complessivi n.ro venti alloggi, distinto in catasto al foglio di mappa n.ro 18 con la p.lla 736 (ex 141/b);

- in data 24 marzo 1989 é stata stipulata tra la detta Società ed il Comune di Polistena convenzione urbanistica disciplinata dall'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.ro 865, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Reggio Calabria in data 15 febbraio 1990 al n.ro 2172 di formalità;

- su detto terreno, giusta concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Polistena in data 9 gennaio 1988 n.ro 1 ed in variante in data 28 ottobre 1989 n.ro 27, giusta Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria del 2 ottobre 1989 prot. n.ro 6815, sono stati costruiti dalla citata "Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata G. GARIBALDI", due fabbricati in cemento armato a sei piani fuori terra per complessivi venti alloggi alla via Carlo Marx e precisamente:

- fabbricato A lotto A - fabbricato a sei piani fuori terra di cui il piano terra destinato a box-cantina comprendente n.ro dieci appartamenti e n.ro dieci box- cantina;

- fabbricato B lotto B - fabbricato a sei piani fuori terra di cui il piano terra destinato a box-cantina comprendente n.ro dieci appartamenti e n.ro dieci box- cantina;

- che i lavori, iniziati il 20 settembre 1988, sono stati ultimati in data 10 gennaio 1991;

- che per i detti fabbricati é stato rilasciato dal Genio Civile di Reggio Calabria certificato di conformità Prot. n.ro 10.796 in data 11 novembre 1992;

- che per gli stessi fabbricati é stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Polistena licenza di abitabilità prot. n.ro 4850 in data 12 agosto 1993;

- per la realizzazione dei detti fabbricati la Società Cooperativa ha contratto con l'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO EDILIZIO Società per Azioni, con sede in Roma alla via Ludovisi n.ro 44, un contratto di mutuo di £.860.000.000 (lire ottocentosessantamilioni), ex art.44 legge 457/78, con atto a mio rogito del 20 giugno 1990 repertorio n.ro 6736, registrato a Palmi il 27 giugno 1990 al n.ro 76; l'ipoteca a garanzia di detto mutuo è stata iscritta nei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 22 giugno 1990 al n.ro 600 di formalità;

- con atto a mio rogito del 7 agosto 1990 Rep. n.ro 6.893 registrato a Palmi il 20 detti al n.ro 92 Serie 1^/E, é stata erogata la somma di £.500.000.000 (lire cinquecentomilioni);

- con atto a mio rogito del 25 febbraio 1991 Rep. n.ro 8.152 registrato a Palmi il 1° marzo 1991 al n.ro 29 Serie 1^/E, é stata erogata la somma di £.250.000.000 (lire duecentocinquantamilioni);

- con atto a mio rogito del 7 febbraio 1992 Rep. n.ro 10.239, registrato a Palmi il 20 febbraio 1992 al n.ro 20 Serie 1/E é stata concessa la riduzione del mutuo da lire ottocentosessantamilioni (£.860.000.000) a lire ottocentodiecimilioni (£.810.000.000) e la conseguente riduzione dell'ipoteca da lire duemiliardicentocinquantamilioni (£.2.150.000.000) a lire duemiliardiventicinquemilioni (£.2.025.000.000) nonché la quietanza a saldo con l'erogazione di £.60.000.000;

- con atto autenticato nelle firme dal notaio Guido Bolognesi di Roma in data 25 settembre 1992 Rep.11.498/5.550, registrato a Roma il 30 settembre 1992 é stata concessa la cancellazione del mutuo e della relativa ipoteca su n.ro tre appartamenti e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo int.3 Scala A sub.15;

- appartamento sito al piano quarto int.7 Scala B sub.42;

- appartamento sito al piano quinto int.9 Scala B sub.44;

con detto atto é stato frazionato il mutuo e la corrispondente ipoteca;

- dovendosi ora procedere alla formale assegnazione, l'Assemblea dei Soci della suddetta Società Cooperativa, giusta le sopracitate delibere, ha autorizzato la stipula dei contratti notarili delegando all'uopo il suo legale rappresentante a costituirsi in rappresentanza della Società Cooperativa medesima;

- i soci assegnatari dichiarano di non far parte di altre Cooperative edilizie con diritto di assegnazione di alloggio e di non aver goduto di altre assegnazioni di alloggio cooperativistico né della suddetta Cooperativa né di altre Cooperative e che pertanto questa è la prima assegnazione.

Tanto premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

PRIMO - La narrativa é patto.

[redacted]

suddetta qualità di legale rappresentante della "Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata G. GARIBALDI", ai sensi dello Statuto sociale e del T.U. delle disposizioni sull'edilizia economica e popolare (R.D. 28 aprile 1938 n.ro 1165), nonché della legge 10 agosto 1950 n.ro 715 per l'incremento edilizio, assegna definitivamente in piena proprietà agli altri costituiti soci le seguenti unità immobiliari facenti parte dei fabbricati sociali siti in Polistena alla via Carlo Marx n.ro 50 e precisamente:

[redacted]

- appartamento per civile abitazione distinto con il numero interno 1 della scala "A" al piano primo (secondo fuori terra), composto da vani sei catastali, con annessa cantina-box al piano terra di metri quadrati diciannove circa.

L'appartamento confina con vano scale subalterno 2, appartamento subalterno 14, corte condominiale su tre lati;

mentre la cantina-box confina con vano scale subalterno 2, corte condominiale e cantina subalterno 3.

Nel N.C.E.U. del Comune di Polistena alla partita 4766 foglio 18 particelle:

- 142 sub.13 interno 1 P1 via Karl Marx P1 Cat.A/3 classe 1^ vani 6 rendita catastale £.480.000;

- 142 sub.4 via Karl Marx PT Cat.C/6 classe 2^ mq.19 rendita catastale £.72.200;

in ditta della Società per il fabbricato e Comune di Polisteno

na per il terreno;

[redacted]

- appartamento per civile abitazione distinto con il numero interno 7 della scala "A" al piano quarto (quinto fuori terra), composto da vani sei virgola cinque catastali, con annessa cantina-box al piano terra di metri quadrati diciotto circa.

L'appartamento confina vano scale subalterno 2, appartamento subalterno 20, corte condominiale su tre lati;

mentre la cantina-box confina con cantina subalterno 8, subalterno 10, vano scala e corte condominiale.

Nel N.C.E.U. del Comune di Polistena alla partita 4766 foglio 18 particelle:

- 142 sub.19 interno 7 P4 via Karl Marx P4 Cat.A/3 classe 1^ vani 6,5 rendita catastale £.520.000;

- 142 sub.9 via Karl Marx PT Cat.C/6 classe 2^ mq.18 rendita catastale £.68.400;

in ditta della Società per il fabbricato e Comune di Polistena per il terreno;

[redacted]

- appartamento per civile abitazione distinto con il numero interno 10 della scala "A" al piano quinto (sesto fuori terra), composto da vani sei catastali, con annessa cantina-box al piano terra di metri quadrati diciotto circa.

L'appartamento confina vano scale subalterno 2, appartamento

subalterno 21, corte condominiale su tre lati;

mentre la cantina-box confina con vano scale, cantina subalterno 6, corte condominiale.

Nel N.C.E.U. del Comune di Polistena alla partita 4766 foglio 18 particelle:

- 142 sub.22 interno 10 P5 via Karl Marx P5 Cat.A/3 classe 1^ vani 6 rendita catastale £.564.000;

- 142 sub.5 via Karl Marx PT Cat.C/6 classe 2^ mq.18 rendita catastale £.68.400;

in ditta della Società per il fabbricato e Comune di Polistena per il terreno;

SECONDO - Gli immobili in oggetto vengono assegnati in proprietà con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, comunione e diritti inerenti, con ogni servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi diritti condominiali sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio in proporzione dei cespiti assegnati ai sensi dell'art.1117 del c.c., quale tra l'altro, le strutture di cemento armato, le fondazioni, i muri perimetrali, i lastrici solari di copertura, le opere e le installazioni in genere che servono all'uso ed al godimento comuni, di cui i soci assegnatari sono pienamente edotti.

Gli stessi soci assegnatari si obbligano ad osservare e a fare osservare, anche dai propri eredi o aventi causa a qualunque titolo, il regolamento di condominio, dando pieno man-

dato al Presidente della Società Cooperativa di redigere e depositare presso me notaio il regolamento di condominio disciplinante l'uso delle parti comuni e condominiali, con annesse tabelle millesimali.

I soci assegnatari, inoltre, dichiarano espressamente di accettare le comunioni, le servitù ed ogni limitazione dei diritti nascenti dal condominio stesso e così come saranno disciplinate nel citato regolamento di condominio, anche quali vere e proprie servitù afficienti l'intero complesso immobiliare di cui le porzioni assegnate sono parte.

I soci assegnatari dichiarano, congiuntamente tra loro, di conoscere la convenzione stipulata tra la Società Cooperativa ed il Comune di Polistena e assumono a proprio carico, con vincolo solidale ed indivisibile tra gli stessi, tutti gli obblighi e gli oneri assunti con la citata convenzione ed in particolare il maggiore onere che dovesse essere sostenuto in relazione all'eventuale conguaglio da corrispondere in favore del Comune in sede di determinazione definitiva di indennità di espropriazione.

TERZO - Le parti, come costituite e rappresentate, dichiarano che il costo delle unità immobiliari assegnate con il presente atto è stato determinato dalla Società Cooperativa ed accettato dai Soci assegnatari nella maniera seguente:

- lire settantamilioni (£.70.000.000) per l'assegnazione in favor [redacted]

[redacted]

quota parte del mutuo di originarie lire ottocentodiecimilioni concesso alla "Società Cooperativa edilizia a responsabilità limitata G. Garibaldi" dall'Istituto Nazionale di Credito Edilizio, con contratti condizionato e definitivo a mio rogito sopra citati, frazionati in corrispondenza delle singole unità immobiliari con il già citato atto autenticato nelle firme dal notaio Guido Bolognesi di Roma in data 25 settembre 1992, annotato a margine dell'ipoteca citata in premessa, e precisamente si accolla e fa propria la predetta quota di mutuo di lire quarantacinquemilioni garantita da una quota di ipoteca di lire centododicimilionicinquecentomila;

- lire settantamilioni (£.70.000.000) per l'assegnazione in favore [redacted]

mediante accollo della corrispondente quota parte del mutuo di originarie lire ottocentodiecimilioni concesso alla "Società Cooperativa edilizia a responsabilità limitata G. Garibaldi" dall'Istituto Nazionale di Credito Edilizio, con contratti condizionato e definitivo a mio rogito sopra citati, frazionati in corrispondenza delle singole unità immobiliari con il già citato atto autenticato nelle firme dal notaio

Guido Bolognesi di Roma in data 25 settembre 1992, annotato a margine dell'ipoteca citata in premessa, e precisamente si accolla e fa propria la predetta quota di mutuo di lire quarantamilioni garantita da una quota di ipoteca di lire centomilioni;

[redacted]

cieta Cooperativa edilizia a responsabilità limitata G. Garibaldi" dall'Istituto Nazionale di Credito Edilizio, con contratti condizionato e definitivo a mio rogito sopra citati, frazionati in corrispondenza delle singole unità immobiliari con il già citato atto autenticato nelle firme dal notaio Guido Bolognesi di Roma in data 25 settembre 1992, annotato a margine dell'ipoteca citata in premessa, e precisamente si accolla e fa propria la predetta quota di mutuo di lire cinquantamilioni garantita da una quota di ipoteca di lire centoventicinquemilioni.

Gli assegnatari, pertanto, nell'accollarsi la quota parte dei mutui secondo i sopracitati frazionamenti, assumono l'obbligo di notificare entro e non oltre 60 giorni dalla data odierna, a propria cura e spese, il presente atto e il subin-

gresso all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.20 del T.U. delle leggi sul Credito Fondiario approvato con R.D. 16 luglio 1905 n.ro 646, confermato dall'art.5 del D.P.R. 21 gennaio 1976 n.ro 7, nonché di pagare le rate semestrali dalla prima rata a scadere immediatamente dopo la stipula del presente atto, obbligandosi di rilevare la Società Cooperativa da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Essi assegnatari dichiarano, inoltre, di ben conoscere tutti i citati contratti di mutuo e di accettarli, ai fini del subingresso, senza alcuna riserva. A tal fine eleggono speciale domicilio in Polistena presso la Segreteria della Casa Comunale, ove l'Istituto mutuante potrà notificare gli atti, anche esecutivi, agli effetti della legge sul credito fondiario.

[redacted]

tà, dichiara che i soci assegnatari sono tutti in regola con tutti i versamenti nei confronti della Società e, pertanto, rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo.

[redacted]ta

qualità, garantisce, altresì, la piena disponibilità e libertà degli immobili assegnati da pregiudizievoli trascrizioni, ad eccezione dell'ipoteca concessa a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio, con sede in Roma alla via Ludovisi n.ro 36, a garanzia del mutuo indicato in premessa.

SESTO - I Soci assegnatari sono già nel possesso materia-

le dei cespiti loro assegnati e, con il presente atto, viene loro trasferito il possesso dominicale con tutti gli effetti utili ed onerosi.

SETTIMO - Le parti, come costituite e rappresentate, richiedono la trascrizione del presente atto e la Società Cooperativa rinunzia ad ipoteche legali con esonero per il competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

OTTAVO - Le spese del presente atto e sue conseguenziali a carico dei soci assegnatari.

NONO - Agli effetti della registrazione le parti, come costituite e rappresentate, richiamano quanto esposto nella narrativa del presente atto e chiedono l'applicazione dei benefici fiscali previsti dagli artt.65 e 66 del R.D. 30 dicembre 1923 n.ro 3269, dall'art.147 del R.D. 28 aprile 1938 n.ro 1165, dal Decreto Luogotenenziale 5 aprile 1945 n.ro 141, dalla legge 8 giugno 1966 n.ro 452, dall'art.7 bis del D.L. 13 agosto 1975 n.ro 376 convertito nella legge 16 ottobre 1975 n.ro 492 e da tutte le disposizioni agevolative in materia di cooperazione edilizia vigenti in forza dell'art.80 del Decreto Delegato sull'Imposta di Registro.

All'uopo, la Società Cooperativa, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara che la presente è prima assegnazione di alloggio a socio ed i soci assegnatari, ai sensi del combinato disposto dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.ro 15 e dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n.ro 865, da me

ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiarano, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n.ro 15, sotto la loro personale responsabilità:

- di essere tutti cittadini italiani;
- di essere tutti residenti nel Comune di Polistena;
- di non aver ottenuto essi comparenti o altri componenti il nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro ente pubblico;
- di non essere titolari essi comparenti o altri componenti il nucleo familiare, nel Comune di Polistena del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Ai sensi dell'art. 1341 C.C. i soci assegnatari dichiarano di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte la convenzione stipulata tra il Comune di Polistena e la Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata G. Garibaldi, sopra citata, e si impegnano a non usare o disporre dell'alloggio loro assegnato in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 n.ro 865 e della convenzione medesima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.40, comma 2°, della [redacted]

nella più volte citata qualità, dichiara che il fabbricato

del quale fanno parte le unità immobiliari assegnate, è stato costruito conformemente alla citata concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Polistena in data 9 gennaio 1988 n.ro 1 e successiva concessione edilizia in variante del 28 ottobre 1989 n.ro 82/89.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 13 ter, quater e quinquies del D.L. 27 aprile 1990 n.90 convertito nella legge 26 giugno 1990 n.ro 165, i soci assegnatari da me ammoniti ai sensi degli artt. 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n.ro 15 circa la responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano sotto la loro personale responsabilità che il reddito fondiario degli immobili oggetto del presente atto è stato dichiarato nell' ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di

[redacted]

teriale di detti immobili é loro pervenuto nel corso del corrente anno di imposta come si evince dagli allegati Verbali.

All'uopo dichiarano che il loro domicilio fiscale é in Polistena alla via Carlo Marx n.ro 50.

Dattiloscritto in massima parte da me notaio e completato di mio pugno su sedici facciate e fin qui della diciassettesima in cinque fogli, quest'atto è stato letto da me alle parti che, interpel-

late, pienamente lo approvano.

[redacted]

SI RILASCIA PER USO trascrizione

PALMI - 4 GEN. 1994

ALLEGATO 4

Avv. **Armando PAVIGLIANITI**
AMMINISTRATORE ANACI n. 16989
Professione esercitata ai sensi della legge 4/2013

Egregio Architetto ROBERTO SCIARRONE
via Nazario Sauro, 61
89015 Palmi (RC)

pec: rsciarrone@oappc-rc.it

Oggetto: Riscontro CTU – Zerbi Antonio n. 25/2025 R.G.E. - spese di gestione e manutenzione "condominio G. Garibaldi".

In riferimento alla Sua richiesta, fornisco le informazioni d'interesse:

1. **Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**: la quota-parte annuale delle spese fisse di ges[redacted] per gli immobili situati in Via Karl Marx – "co[redacted]
2. **Spese straordinarie già deliberate**: non risultano spese straordinarie deliberate dall'assemblea dei condomini.
3. **Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni**: alla data odierna non risultano spese condominiali arretrate non pagate negli ultimi due anni precedenti la data della perizia.

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti o informazioni aggiuntive.

Polistena, 19.01.2026

Cordiali saluti,

avv. Armando Paviglianiti

ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari PAVIGLIANITI Armando N. 16989

Strada Magarello, 8 – 89021 Cinquefrondi (RC) – c.f. PVGRND84M01C710L – P.Iva 03071180800
mail: armandopaviglianiti@libero.it; pec: armando.paviglianiti@pec.it – tel/fax 0966.472656 - mobile 338.3354376;
STUDIO: PIAZZA 21 MARZO, 9 – 89024 POLISTENA (RC)

SAMSUNG

DB 352KG