

**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 2/2020

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1**

Comune di Maropati, Contrada Corica n. 11, costituita da due U.I., una al PT ad uso deposito attrezzi e l'altra al P1 ad uso residenziale, al Catasto Fabbricati al foglio 9 con la particella 1002 sub 3 – 4.

**INDICE**

n° 9 foto .....	9
la visura catastale .....	14
l'estratto di mappa.....	20
la planimetria catastale.....	22
elaborati di progetto .....	24

1. **Descrizione:** Immobile sito nel Comune di Maropati (RC), con accesso dalla stradella denominata Contrada Corica, costituito da corte esterna (giardino pertinenziale) e due u.i. per come sotto identificate e descritte.

**(A) Vano adibito a Deposito attrezzi**

Il Piano Terra, censito in catasto fabbricati al f. 9 part. 1002 sub 3, è costituito da un grande vano allo stato rustico, adibito a deposito attrezzi, con struttura portante ultimata in c.a., della superficie catastale di 158 mq. Risulta collegato con l'appartamento posto al P1 tramite scala interna, anch'essa allo stato rustico.

L'unità immobiliare presenta delle modifiche prospettiche e pertanto per l'eventuale regolarizzazione urbanistica necessita di permesso in sanatoria.

**(B) Appartamento**

Il primo piano, censito in catasto fabbricati al f. 9 part. 1002 sub 4, della superficie catastale di circa 177 mq, è composto da un appartamento con accesso diretto dalla pertinenza esterna, ad uso residenziale con struttura portante in c.a. e suddiviso in: disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e ripostiglio.

L'appartamento, all'interno risulta finito e rifinito in ogni sua parte e si presenta in ottimo stato manutentivo.



L'unità immobiliare presenta delle modifiche prospettiche e pertanto per l'eventuale regolarizzazione urbanistica necessita di permesso di costruire in sanatoria.

\*\*\*\*\*

N.B.: Si fa altresì presente che a seguito degli accertamenti e dello studio dei documenti acquisiti in sede di sopralluogo è emerso che:

- a) L'unità immobiliare identificata con il f. 9 part. 1002 sub 5, in catasto categoria f/3 (ancora in corso di costruzione), è di fatto il piano 2 presenta una difformità strutturale e di cui è necessario prevedere la demolizione;
- b) nella pertinenza è stata realizzato un manufatto edilizio dalle dimensioni di circa 50 mq senza alcun titolo autorizzativo e pertanto è necessario tenere conto della demolizione.

**2. Diritto da vendere:** Piena proprietà 1000/1000.

Quote di diritto dai registri immobiliari:

- BULZOMI DOMENICO, nato a Cinquefrondi il 25/11/1961, piena proprietà per atto di divisione a stralcio stipulato in data 26/10/2006, Notaio Achille Giannitti, rep. 34996, trascritto a Reggio Calabria il 24/11/2006 ai nr 25163/16092.

**3. Stato di possesso:** il bene oggetto di pignoramento è in uso e in pieno possesso al signor BULZOMI DOMENICO, nato a Cinquefrondi il 25/11/1961.

**4. Identificazione catastale:**

Catasto Fabbricati sito nel Comune di Maropati (RC), beni intestati a BULZOMI DOMENICO, nato a Cinquefrondi il 25/11/1961, piena proprietà.



- **Immobilabile 1**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part.1002, sub 3**, categoria C/2, Classe U, Consistenza 140 mq, Superficie catastale mq 158, Rendita 173,53. **Per la quota di 1/1;**
- **Immobilabile 2**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 4**, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 177,00 mq, Rendita € 362,52, via Contrada Corica n. 11, P1. **Per la quota di 1/1;**
- **Immobilabile 3**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 5**, categoria F/3, via Contrada Corica n. 11, P2. **Per la quota di 1/1; (da demolire)**

5. **Confini:** il cespite confina da una parte con proprietà Bulzomì Carmela, dall'altra con proprietà stessa ditta ed ancora con proprietà di **Bulzomì Rocco** e da strada pubblica Contrada Corica; salvo e se altri.

6. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

**Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Maropati, foglio 9, part. 1002 sub 3 - sub 4 e sub 5.**

1) Intestati: ad oggi, i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al f. 9 del Comune di Maropati part. 1002 sub 3 - sub 4 – sub 5, in testa a:

a favore: **Bulzomì Domenico nato a Cinquefrondi il 25/11/1961, proprietà per 1/1;**

**contro: Bulzomì Rocco nato in Cinquefrondi li 18.07.1963, Bulzomì Carmela nata in Cinquefrondi li 06.04.1966, Bulzomì Antonio nato in Cinquefrondi li 18.03.1971, Bulzomì Laura nata in Polistena li 10.03.1982, Bulzomì Giuseppe nato in Polistena li 19.10.1985, Bulzomì Rosa nata in Cinquefrondi li 02.11.1955, Bulzomì Michele nato in Cinquefrondi li 02.06.1957, Bulzomì Serafino nato in Cinquefrondi li 14.06.1959, Bulzomì Antonia nata in Cinquefrondi li 14.06. 1959;**

Titolo: atto di divisione a stralcio stipulato in data 26/10/2006, Notaio Achille Giannitti, rep. 34996, trascritto a Reggio Calabria il 24/11/2006 ai nr 25163/16092.

2) Intestati: precedentemente, i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al f. 9 del Comune di Maropati, part. 1002 sub 3 - sub 4 – sub 5, in testa a:

a favore: **Bulzomì Domenico nato a Cinquefrondi il 25/11/1961, Bulzomì Rocco nato in Cinquefrondi li 18.07.1963, Bulzomì Carmela nata in Cinquefrondi li**



06.04.1966, Bulzomì Antonio nato in Cinquefrondi li 18.03.1971, Bulzomì Laura nata in Polistena li 10.03.1982, Bulzomì Giuseppe nato in Polistena li 19.10.1985, Bulzomì Rosa nata in Cinquefrondi li 02.11.1955, Bulzomì Michele nato in Cinquefrondi li 02.06.1957, Bulzomì Serafino nato in Cinquefrondi li 14.06.1959, Bulzomì Antonia nata in Cinquefrondi li 14.06.1959;

contro: Bulzomì Giuseppe nato in Cinquefrondi li 18.09.1927;

Condoluci Caterina, nata a Cinquefrondi il 22/10/1935;

Titolo: 1) per la quota dei 216/324 atto di donazione accettata, Notaio Achille Giannitti, rep. 34996, trascritto a Reggio Calabria il 24/11/2006 ai nr 16091/25162;

2) per la quota dei 18/54 per accettazione tacita dell'eredità in morte della madre defunta Condoluci Caterina nata a Cinquefrondi il 22/10/1935 e deceduta il 10/02/2000, trascritta il 7/02/2020 ai nr 1772/2223.

3) Intestati: precedentemente, il terreno sul quale insistono i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al f. 9 del Comune di Maropati part. 1002 sub 3 - sub 4 – sub 5, erano pervenuti:

a favore: Bulzomì Giuseppe nato in Cinquefrondi li 18.09.1927;

Condoluci Caterina, nata a Cinquefrondi il 22/10/1935;

contro: Francone Giuseppe, nato in Maropati li 13.06.1907;

Titolo: atto di compravendita, Notaio Cimellaro, del 23709/69 rep. 15538, trascritto a Reggio Calabria il 08/10/1969 ai nr 12234/13798.

## 7) Iscrizioni e trascrizioni antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12/09/2023 risultano le seguenti formalità.

### **Pignoramento:**

**trascritto:** nn. 1020/825 del 20/01/2020.

**a favore:** Unione banche Italiane spa con sede in Bergamo. (c.fiscale 03053920165).

contro: "BULZOMI' Domenico" nato a Cinquefrondi (RC) il 25.11.1961, C.F. BLZDNC61S25C710T

**derivante da:** in forza di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palmi – in data 17/12/2019 n. rep. 2389

unità neg. 1: **Immobile 1**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part.1002, sub**



**3**, categoria C/2, Classe U, Consistenza 140 mq, Superficie catastale mq 158, Rendita 173,53. **Per la quota di 1/1;**

**Immobilie 2**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 4**, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 177,00 mq, Rendita € 362,52, via Contrada Corica n. 11, P1. **Per la quota di 1/1;**

**Immobilie 3**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 5**, categoria F/3, via Contrada Corica n. 11, P2. **Per la quota di 1/1.**

**Iscrizione contro:**

**trascritta:** nn. 15533/4704 del 3/07/2007.

**a favore:** Banca Carime S.P.a. con sede in Cosenza. (c.fiscale 13336590156).

**contro:** "BULZOMI' Domenico" nato a Cinquefrondi (RC) il 25.11.1961, C.F. BLZDNC61S25C710T

**derivante da:** in forza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Notaio Achille Giannitti di Gioiosa Ionica il 29/06/2007, rep. 36500/8571.

unità neg. 1: **Immobilie 1**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part.1002, sub 3**, categoria C/2, Superficie catastale mq 140, via Contrada Corica n. 11, **per la quota di 1/1;**

**Immobilie 2**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 4**, categoria A/2, via Contrada Corica n. 11, P1, sette vani, **per la quota di 1/1;**

**Immobilie 3**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 5**, categoria F/3, via Contrada Corica n. 11, P2, **per la quota di 1/1;**

**8) Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

**Pignoramento:**

**trascritto:** nn. 1020/825 del 20/01/2020.

**a favore:** Unione banche Italiane spa con sede in Bergamo. (c.fiscale 03053920165).

**contro:** "BULZOMI' Domenico" nato a Cinquefrondi (RC) il 25.11.1961, C.F. BLZDNC61S25C710T

**derivante da:** in forza di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palmi – in data 17/12/2019 n. rep. 2389

unità neg. 1: **Immobilie 1**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part.1002, sub 3**, categoria C/2, Classe U, Consistenza 140 mq, Superficie catastale mq 158, Rendita 173,53. **Per la quota di 1/1;**

**Immobilie 2**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 4**,



categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 177,00 mq, Rendita € 362,52, via Contrada Corica n. 11, P1. **Per la quota di 1/1;**  
**Immobile 3**, Comune di Maropati (RC), Catasto Fabbricati **f. 9 part. 1002, sub 5**, categoria F/3, via Contrada Corica n. 11, P2. **Per la quota di 1/1.**

*Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12/09/2023 non risultano altre formalità successive al Pignoramento.*

- 9) **Conformità catastale:** Ad oggi, la planimetria catastale non risulta coerente ed aggiornata con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo;
- 10) **Vincoli urbanistici:** l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato non risulta soggetta a vincoli urbanistici.
- 11) **Conformità urbanistico-edilizia:** l'intero fabbricato risulta realizzato con Concessione di Costruzione prot. n. 1788 pratica n. 6/89 rilasciato dal Comune di Maropati in data 25/05/1990 in testa a "BULZOMI" Domenico" nato a Cinquefrondi (RC) il 25.11.1961, C.F. **BLZDNC61S25C7101**. Dalle operazioni di rilievo effettuate in sede di sopralluogo sono emerse delle difformità tra quanto previsto in progetto e l'immobile realizzato e comunque ancora in fase di ultimazione. Al fine di rendere regolare l'immobile è necessario effettuare una sanatoria edilizia.
- 12) **Impianti:** conformi alla legislazione vigente.
- 13) **Servitù:** L'accesso al giardino dove insiste il fabbricato oggetto di stima avviene direttamente dalla via interpodereale Contrada Corica.
- 14) **Valutazione:**  
**LOTTO 1**



Immobile sito nel Comune di Maropati (RC), con accesso dalla stradella denominata Contrada Corica, costituito da corte esterna (giardino pertinenziale) e due u.i. per come sotto identificate e descritte.

#### **(A) Vano adibito a Deposito attrezzi**

Il Piano Terra, censito in catasto fabbricati al f. 9 part. 1002 sub 3, è costituito da un grande vano allo stato rustico, adibito a deposito attrezzi, con struttura portante ultimata in c.a., della superficie catastale di 158 mq. Risulta collegato con l'appartamento posto al P1 tramite scala interna, anch'essa allo stato rustico.

L'unità immobiliare presenta delle modifiche prospettiche e pertanto per l'eventuale regolarizzazione urbanistica necessita di permesso in sanatoria.

#### **(B) Appartamento**

Il primo piano, censito in catasto fabbricati al f. 9 part. 1002 sub 4, è composto da un appartamento con accesso diretto dalla pertinenza esterna, ad uso residenziale con struttura portante in c.a. e suddiviso in: disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e ripostiglio.

L'appartamento, all'interno risulta finito e rifinito in ogni sua parte e si presenta in ottimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare presenta delle modifiche prospettiche e pertanto per l'eventuale regolarizzazione urbanistica necessita di permesso di costruire in sanatoria.

\*\*\*\*\*

Tenuto conto delle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, delle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto ctu, confortato da ogni elemento d'indagine, ed ogni analisi di natura amministrativa e tecnico-urbanistica, si stima a corpo anche alla luce delle difformità urbanistiche verificate, è stata effettuata già in via prudente nella quantificazione del valore base (€ 142.350,00) cui è seguito il deprezzamento nella misura del 25%.

- Pertanto, la valutazione di stima si ritiene congruo il seguente calcolo per la valutazione



dell'immobile:

- **Vano adibito a Deposito attrezzi** al PT , 158 mq x € 250,00/mq = € **39.500,00**;

**Appartamento** al P1, 177 mq x € 500,00/mq = € 88.500,00.

- **Valore Totale dell'immobile**, al netto del deprezzamento stimato nella misura del 30% per la presenza di difformità tra lo stato di fatto e quanto previsto in progetto e la necessità di adempimenti per eventuale sanatoria), è uguale ad euro **106.762,50**, come da seguente calcolo:  
 $39.500,00€ + 88.500,00€ = 128.000,00€$ ; deprezzamento 30% = 38.400,00 € = tutto = € **89.600,00**

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ € **89.600,00**.

Il ctu

arch. Vincenzo Tramontana

