



TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N. 13/2024 R.Es.I.

Il Giudice Es.

dott.ssa Mariagrazia GALATI

Il CTU

arch. Orazio VIOLANTE

Data; Udienza 09-09-2024



INDICE

Premessa	Pag. 4
L'incarico	“” 5
I quesiti	“” 5
Le operazioni peritali	“” 8
La relazione di consulenza tecnica	“” 10
• VERIFICA E CONTROLLO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	“” 10
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	“” 11
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI	“” 12
• REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	“” 15
• IDENTIFICAZIONE CATASTALE	“” 16
• STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	“” 16
• VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	“” 16
• ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI	“” 19
• VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	“” 19
• CONCLUSIONI	“” 25
Scheda Riassuntiva	Pag. 26
Immobile 1. Fog. 34 part. 289 sub 20	
Immobile 2. Fog. 34 part. 289 sub 21	
Allegati	Pag. 28
0 Comunicazione Inizio operazioni peritali	“”
1 Verbali inizio operazioni peritali	“”
2 Richiesta accesso atti Comune di Siderno	“”
3 Ispezioni ipotecarie	“”



- | | | |
|-------------|---|----|
| 4 | Risposta Comune di Siderno Settore Urbanistica | “” |
| | 4A Documenti DIA n. 1901 del 2012 | |
| | 4B Documenti DIA n. 2548 del 2015 | |
| 5-5A | Visura Catastale storica Fog. 34 Par. 289 sub.20,21 | “” |
| | 5B Visura, Planimetrie catastali precedente | |
| | 5C Visura, Planimetrie catastali attuale | |
| 6 | Contratto di Locazione | “” |
| A1 | Inquadramento territoriale | |
| A2 | Repertorio fotografico esterno | “” |
| A3 | Repertorio fotografico Par. 289 Sub 20 | “” |
| A4 | Repertorio fotografico Par. 289 Sub 21 | “” |
| R1 | Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Sub. 20 | “” |
| R2 | Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Sub. 21 | “” |



STUDIOV		STUDIO DI ARCHITETTURA & URBANISTICA
		ARCHITETTO ORAZIO VIOLANTE
		Sede: Via Cavour, 12 - 89041 Caulonia (RC) Tel. e Fax 0964/861190 - Cell. 3336951744 e-mail: studio.oviolante@libero.it P.I. 02666420803

TRIBUNALE DI LOCRI
DOTT.SSA Mariagrazia GALATI
Esecuzione Immobiliare n. 13/2024 R.Es.Imm
tra
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con atto di richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare dello Studio Legale Avv. con sede in Vibo Valentia (VV) in Piazza del Lavoro n. 3 nella sua qualità di difensore e procuratore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A** con sede in Roma in viale Alterio Spinelli n.30, intimava al **Sig.** nato a Siderno il 19/01/ e di, nata a Isca sullo Ionio (CZ) il 07/11/ ed entrambi residenti in Siderno (RC) in , chiedeva il pagamento in favore dell'istante della somma di € 122.042,83 oltre interessi e altri oneri. in forza dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 19/06/2009 (n.10.546 R.G. – n. 1713 R.P.)

L'avvocato procede tramite Ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Atti di Esecuzione presso il Tribunale di Locri, stante la considerazione che i debitori non avevano effettuato l'intimato pagamento, procedeva con atto di pignoramento dell'immobile di proprietà del Sig. , e nello specifico:



fabbricato con annessa pertinenza di mq 20 sita in via Mario Pagano nel Comune di Siderno (RC) abitazione F/2, censita al catasto Fabbricati del Comune di Siderno al **foglio 34 part.IIa 289, subalterno 20;**
fabbricato C/2, censita catasto Fabbricati del Comune di Siderno al foglio **34 part.IIa 289, subalterno 21,**
oltre pertinenze, ragioni, diritti ed accessori relativi agli stessi immobili.

L'incarico

In data 24/04/2024 l'Ill.mo del Tribunale di Locri **G. Es. Dott.ssa Mariagrazia Galati**, nominava il sottoscritto **Arch. Orazio Violante**, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. 1575 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.13/2024 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Siderno identificati in catasto fabbricati del Comune di Siderno al foglio n. 34 p. IIa 289 sub 20,21.

In pari data depositava l'ordinanza con la quale fissava per il 09/09/2024 l'udienza per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art 569 cpc).

I Quesiti

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- a) verifichi, prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;



- c)** indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d)** dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e)** evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f)** indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g)** dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h)** informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- j)** in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k)** dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l)** determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);



- m)** per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o)** formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p)** alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q)** terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r)** depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s)** compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

Le Operazioni Peritali

In seguito ho provveduto ad esaminare il fascicolo ed ho analizzato i documenti allegati. Successivamente ho provveduto a verificare presso gli appositi uffici la documentazione allo scopo di soddisfare i quesiti postomi dal
Giudice.

Avendo dato comunicazione al Sig. con Racc. A/R n. 200889641483 inviata il 03/05/2024 si iniziavano le operazioni peritali il giorno 14/05/2024 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di perizia; alle operazioni peritali erano presenti il Sig. , la Signora pag.8



e il Custode Avv. ; si effettuavano tutti i rilievi di rito sia dell'appartamento al primo piano che del sottostante magazzino e si provvedeva a redigere il relativo verbale che si allega. **(Vedi allegato 1)**. Provvedevo, quindi, ad effettuare gli accessi presso i competenti uffici per richiedere visione ed estrazione copia della seguente documentazione:

-Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – estratto mappale, visure catastali e planimetrie degli immobili.

-Richiesta indirizzata al Comune di Siderno (RC) Ufficio Tecnico Urbanistica, con la supervisione del Responsabile del Servizio, di accesso agli atti inerenti i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi necessari alla Relazione di CTU protocollata l' 08/07/2024 n.0021372. **(Vedi allegato 2)**.



La Relazione di consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 10 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- a) VERIFICA E CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;**
- b) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;**
- c) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI;**
- d) REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;**
- e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE;**
- f) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;**
- g) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;**
- h) ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;**
- i) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;**
- j) CONCLUSIONI.**

a) VERIFICA E CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;

Dopo aver proceduto alla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo del creditore precedente si può affermare che la documentazione prodotta è completa ai sensi dell'art 567 comma 2 cpc.

I documenti allegati al fascicolo prodotto dal legale di Banca Nazionale del Lavoro SpA sono precisamene i seguenti:

- Visure storiche catastali;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- Certificazioni di iscrizioni ipotecaria dal 15/04/2024



Reg. Gen. 6933 – Reg. Part. 5743.

(Allegato n.3)

b) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in: diritto immobiliare di piena proprietà del Sig. sulla consistenza immobiliare sito in Siderno (RC), via M. Pagano n. 25, piano primo; Il tutto censito in NCEU al **foglio 34 p.lla 289 sub 20 cat. F/2**; e immobile sito in Siderno (RC), via M. Pagano n. 21, piano terra; Il tutto censito in NCEU al **foglio 34 p.lla 289 sub 21 cat. C/2** consistenza 21mq.

DISCORDANZE CATASTALI

Non vi è discordanza catastale, tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure, ad eccezione della eliminazione di un tramezzo divisorio dell'immobile a piano terra ovvero del magazzino che risulta essere parte di una pizzeria, come meglio illustrato nel **paragrafo h valutazione dei beni.**

Ho provveduto al rilievo dello stato di fatto e in allegato si riporta la planimetria della disposizione interna dei vani di entrambi i beni. **(Allegati R1-R2.)**



**c) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI****Immobile n.1**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una **unità collabente** (categoria catastale F/2)

Esso si trova nel:

- Comune di Siderno (RC), Via Mario Pagano n. 25 al primo piano

Proprietà: pari ad **1/1** del Sig.

Dati Catastali: Censito al catasto fabbricati del Comune di Siderno (RC) al foglio 34, particella 289, sub 20.

Descrizione Lotto: L'immobile in oggetto si trova tra corso della Repubblica Sud-Est e via Mario Pagano Nord-Est; a Sud-Ovest confina con la particella sub 14 e a Nord-Ovest con la particella 362. L'immobile è incastonato in un contesto di viabilità principale; difatti l'accessibilità automobilistica allo stabile è ottima e con una buona facilità nel parcheggio. L'immobile si trova al primo piano; è ubicato in un palazzo di remota costruzione con molta probabilità costruito ad inizio 1900 a cui si accede da un portone in legno in pessime condizioni ubicato in Via M. Pagano n. 25 (**vedi allegati R1 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A1, A2, A3**). Le facciate sono di intonaco di tipo civile con la presenza di elementi decorativi in stato di conservazione non buono tanto che sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria. La tipologia dell'edificio e il contesto urbanistico consentono di definire l'edificio di tipo medio/alto. Lo stato di conservazione del fabbricato è insufficiente, se analizzato nella sua totalità.

Consistenza: superficie complessiva interna di mq. 134,80.

Terrazzo e Balconi mq. 7,5

Vano Scale mq 16,60

Destinazione: non abitabile unità collabente. L'immobile potrà essere utilizzato solo dopo un adeguato intervento di manutenzione straordinaria e verifica strutturale con il rilascio di una certificazione di agibilità come previsto dalla normativa.



Caratteristiche costruttive e descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima, sita al primo piano dello stabile sopra citato è in condizioni pessime tanto che catastalmente è classificato come unità collabente; le strutture verticali sono realizzate in muratura in pietra e mattoni; non sono presenti elementi di tamponatura visto che la struttura è in muratura portante in pietra. Il solaio tra il piano terra è di tipo misto con travi in acciaio e laterizio. Assenza di solaio tra il primo e il secondo piano (ovvero tra il sub 17 di altra ditta); sono visibili elementi strutturali in legno. Le pareti sono prive di intonaco e sono evidenti gli elementi strutturali in pietra e mattoni; non è presente nessun tipo di pavimentazione.

L'abitazione si distribuisce in 3 ambienti, due più piccoli e uno di grandi dimensioni oltre a un vano scala. **(vedi allegati R1 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A3)**. Non munito di nessun tipo di impianti. Gli infissi sono presenti nei balconi della facciata di corso della Repubblica il cui stato di conservazione appare sufficiente; nella facciata prospiciente alla via Mario Pagano il balcone con infisso è in uno stato di conservazione sufficiente mentre le finestre in legno sono in pessimo stato; sulla medesima via si nota una bucatina priva d'infissi.

Si propone per la vendita un unico lotto ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.



Immobile n. 2

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una **cantina** disgiunta dalle abitazioni (categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 21 m²)

Si trova nel:

- Comune di Siderno (RC), Via Mario Pagano n. 21 al piano terra

Proprietà: pari ad **1/1** della Sig.

Dati Catastali: Censito al catasto fabbricati del Comune di Siderno (RC) al foglio 34, particella 289, sub 21.

Descrizione Lotto: L'immobile in oggetto è a Nord-Est della via Mario Pagano; confina con il sub 18 e con il sub 1. L'immobile è incastonato in un contesto di viabilità principale; difatti l'accessibilità automobilistica allo stabile è ottima e con una buona facilità nel parcheggio. L'immobile si trova al piano terra, è ubicato in un palazzo di remota costruzione con molta probabilità costruito ad inizio 1900 a cui si accede da un portone in legno in pessime condizioni (**vedi allegati R2 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A1,A2, A4**).

Caratteristiche costruttive e descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima, sito al piano terra dello stabile sopra citato è in buone condizioni visto che all'interno è presente parte di una pizzeria; le strutture verticali sono realizzate in muratura in pietra e mattoni intonacate e rivestite in gres; il solaio tra il piano terra è di tipo misto con travi in acciaio e laterizio. La pavimentazione è in gres; l'immobile è munito di impianti elettrico e idrico.

Attualmente l'accesso al foglio 34, particella 289, sub 21 può avvenire sia dal sub 18 di altra ditta e non oggetto della presente procedura in quanto al fine di realizzare l'ambiente destinato alla pizzeria si è provveduto a demolire buona parte del muro divisorio che dall'accesso di via M. Pagano n.25.

L'immobile è adiacente ad un giardino di 20 mq di pertinenza dello stesso. **Si propone per la vendita un unico lotto ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.**



d) REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dall'esame degli atti conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno (richiesta da me protocollata 08/07/2024 **Vedi allegato 2**) si è potuto verificare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche comunali e sovracomunali, in quanto l'immobile risulta essere edificio di remota costruzione e non ha subito processi di trasformazione edilizia.

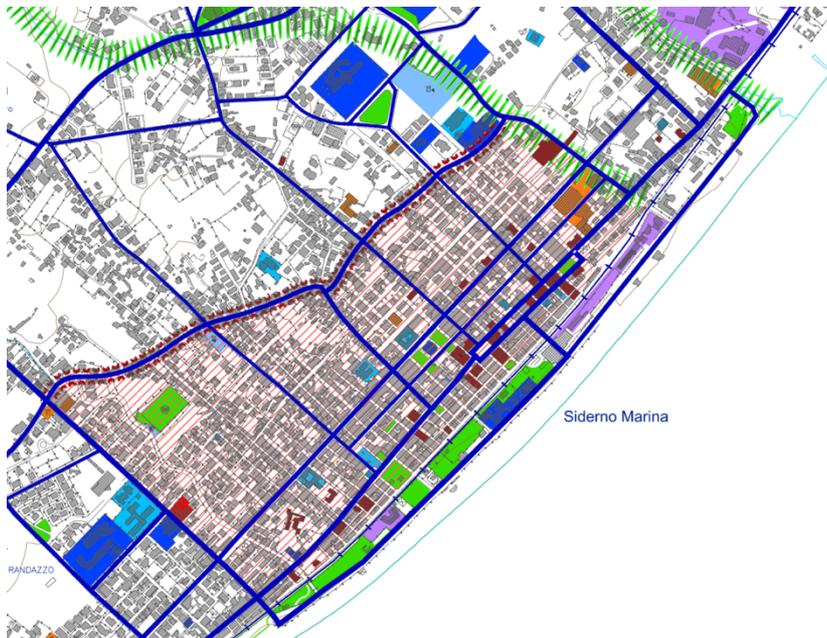
Storico:

L'Edificio, nel suo insieme, è stato oggetto di richieste di interventi di manutenzione straordinaria protocollate al Comune di Siderno in data 19/07/2012 n. 19086 pratica DIA n. 1901 pratica rigettata **(Allegato n.4,4A)**

In seguito viene formulata una nuova richiesta al Comune di Siderno per effettuare dei lavori di manutenzione straordinaria datata 24/09/2015 prot. 25922 pratica DIA n. 2548 anche questa rigettata. **(Allegato n.4B)**

Attuale:

Il bene si trova ai sensi del PRG vigente nel Comune di Siderno in zona insediamento costiero della marina, come illustrato nel seguente stralcio della tavola della zonizzazione dello strumento Urbanistico Comunale.



Stralcio del PRG



e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Esiste completa rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali per come risulta dalle effettuate visure storiche delle quali si riportano gli estratti in allegato alla CTU. **(Allegato n.5)**

Va evidenziato che la particella 289 sub. 21 ha subito una piccola variazione in seguito all'apertura di una bucatura per collegare il sub 18 di altra proprietà; la detta variazione sarà facilmente sanabile con un intervento di chiusura dell'apertura del muro divisorio tra le due particelle.

Va evidenziato che nel corso degli anni le particelle oggetto della procedura esecutiva hanno subito delle variazioni catastali e di destinazioni d'uso. **(Allegato n.5,5A,5B).**

f) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Siderno (RC) al foglio 34, particella 289, sub 20, risulta essere in possesso del Sig. ; l'immobile non è abitabile in quanto verte in stato di abbandono e degrado. Altra considerazione va fatta per l'immobile ubicato a piano terra foglio 34, particella 289, sub 21, che risulta affittato con regolare contratto di locazione ad uso commerciale al Sig. . **(Allegato n.6)**

g) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Siderno non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.



Si nota dunque che:

- **risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente:**

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6933

Registro particolare n. 5743

Presentazione n. 16 del 15/04/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/03/2024

Numero di repertorio 401

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP

Codice fiscale 810 033 70806

Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF

Codice fiscale 166 087 71008

Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 34

Particella 289

Subalterno 20

Natura F2 - UNITA' COLLABENTI

Consistenza -

Indirizzo VIA MARIO PAGANO

N. civico 25

Piano 1

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 34

Particella 289

Subalterno 21

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI



Nota di trascrizione

Registro generale n. 6933

Registro particolare n. 5743 Presentazione n. 16 del 15/04/2024

Indirizzo Piano	DEPOSITO VIA MARIO PAGANO T	Consistenza	21 metri quadri N. civico 21
--------------------	-----------------------------------	-------------	---------------------------------

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
 Sede ROMA (RM)
 Codice fiscale 09339391006
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome ARCHINA' Nome ANTONIO
 Nato il 19/01/1978 a SIDERNO (RC)
 Sesso M Codice fiscale RCH NTN 78A19 I725 Z
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 09/13.12.2023 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 122.042,83 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

- non risultano atti di cessione di cubatura;
- non ci sono vincoli storici, artistici, da evidenziare che l'immobile è stato costruito ad inizio del secolo scorso.
- non risultano limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non risultano difformità urbanistico-edilizie.



h) ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

In ordine al **quesito individuato alla lettera k** gli immobili pignorati non sono in possesso di attestato di certificazione energetica.

L'immobile sito al primo piano essendo una unità collabente non è agibile.

i) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona da cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Bisogna prendere in considerazione, altresì, alcuni parametri oggettivi come i redditi catastali e i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Rilevato nel mercato il bene ordinario cui corrisponde il prezzo unitario ordinario (**p_o**) ed attribuito, alla sommatoria delle caratteristiche di



apprezzabilità sul mercato relative a detto bene un coefficiente di ponderazione pari all'unità ($\alpha_o = 1,00$), avremo:

Caratteristiche (α)		Bene ordinario	Bene oggetto di stima
α_e	Posizionali Estrinseche	0,35	< = > 0,35
α_i	Posizionali Intrinseche	0,30	< = > 0,30
α_t	Tecnologiche	0,25	< = > 0,25
α_p	Produttive	0,10	< = > 0,10
α_{tot}		$\alpha_o 1,00$	$\alpha_b < = > 1,00$

Da cui deriva:
 procedimento comparativo indiretto per punti di merito

$$V_m = (p_o * S_b) * \alpha_b$$

(1) Valutazione dell'immobile Foglio 34 particella 289 sub 20 F/2 unità collabenti, piano primo, via Mario Pagano n. 25

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO,COLOMBO,MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	860	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	740	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	430	600	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,9	4,3	L

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Locri - Es. Imm. N° 13/24 Dr.ssa Mariagrazia Galati

CTU. Arch. Orazio Violante

descrizione	Superficie mq	Coff. ponderazione	Superficie vendibile in mq
vani e accessori diretti	134,80	1,00	134,80
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	16,60	0,20	3,32
balconi	7,5	0,25	1,88
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	-	0,25	-
			140
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	800,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	-
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	-
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,45
altezza di piano	-
manutenzione	0,90



valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)	360,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	140,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	50.400,00

VALORE STIMATO € 50.000,00
(euro cinquantamila/00)

(2) Valutazione dell'immobile Foglio 34 particella 289 Rendita € 59,65
sub 21 C/2 classe 4, piano terra, via Mario Pagano n. 21

Valore catastale del bene: € 6.889,58

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II.V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II.V. SORRENTINO,COLOMBO,MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	495	720	L	2,7	3,7	L
Negozi	NORMALE	910	1400	L	6,3	9,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Locri - Es. Imm. N° 13/24 Dr.ssa Mariagrazia Galati

CTU. Arch. Orazio Violante

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare			
<i>descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coff. ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile in mq</i>
vani e accessori diretti	21	1,00	21,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	20	0,10-0,02	2,00
cantina	-	0,25	-
			23
<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	900,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	-
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	-
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,70
altezza di piano	-
manutenzione	1,00



valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)	630,00
---	---------------

riepilogo superficie complessiva (mq)	23,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	14.490,00

VALORE STIMATO € 15.000,00 (euro quindicimila/00)
--



j) CONCLUSIONI

In base a quanto sostenuto nei punti precedenti si può concludere che il valore complessivo del bene stimato è pari:

Immobile n. 1 € 50.000,00

Immobile n. 2 € 15.000,00

Valore complessivo: 65.000,00 € (sessantacinquemila/00)

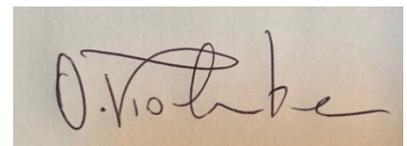
e si precisa che i beni, date le caratteristiche, si possono vendere in lotti separati.

Nel ritenere di avere esaurientemente adempiuto all'incarico conferitomi e nel ringraziare il G.Es. per la fiducia accordatemi, rimango a disposizione per qualsiasi delucidazione.

li.....

Il CTU

Arch. Orazio Violante

**SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE N. 1**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 13/2024 R.G.

pag. 25



Promossa da	Banca Nazionale del Lavoro Spa
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA MARIAGRAZIA GALATI
Custode Giud.	AVV. ANNALISA ALBA
C.T.U	ARCH. ORAZIO VIOLANTE

LOTTO N°	1	Prezzo stimato	50.000,00 €		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
SIDERNO		RC	VIA PAGANO 25	CENTRALE	

Dati catastali : per i fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
34	289	20		F/2		0 €

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Quota	1/1	Convenzione matrimoniale		
Comproprietari		Quota		<i>Comunione dei beni</i>		
Nuda proprietà		Quota		<i>Separazione dei beni</i>		
Usufrutto		Quota		<i>Bene comune</i>		
Altro		Quota		<i>Bene personale</i>		<input checked="" type="checkbox"/>

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Villa schiera		Aree scoperte a verde	
Capannone		Autorimessa	
Autorimessa		Ripostiglio	
Terreno edificabile		Servitù	
Terreno agricolo		Box Auto	
Altro		Altro	

Superficie complessiva	158,90 MQ									
Superficie commerciale	140,00 MQ									
Superficie accessori indiretti	24,10 MQ									
Anno di costruzione	Edificio di remota costruzione									
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>		<i>pessimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>		<i>pessimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>		<i>Comodato d'uso gratuito</i>			
Legge 47/85 e successive	A norma con le vigenti leggi urbanistiche									
Altri dati										

SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE N. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 13/2024 R.G.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Locri - Es. Imm. N° 13/24 Dr.ssa Mariagrazia Galati

CTU. Arch. Orazio Violante

Promossa da	Banca Nazionale del Lavoro Spa
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA MARIAGRAZIA GALATI
Custode Giud.	AVV. ANNALISA ALBA
C.T.U	ARCH. ORAZIO VIOLANTE

LOTTO N°	1	Prezzo stimato	15.000,00 €		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
SIDERNO		RC	VIA PAGANO 25	CENTRALE	

Dati catastali : per i fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
34	289	21	21 MQ	C/2	4	59,65 €

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Quota	1/1	Convenzione matrimoniale		
Comproprietari		Quota		<i>Comunione dei beni</i>		
Nuda proprietà		Quota		<i>Separazione dei beni</i>		
Usufrutto		Quota		<i>Bene comune</i>		
Altro		Quota		<i>Bene personale</i>		<input checked="" type="checkbox"/>

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Villa schiera		Pertinenze:		
Villa isolata		Capannone		Aree scoperte a verde		
Ufficio		Autorimessa		Autorimessa		
Negoziò		Terreno edificabile		Ripostiglio		
Laboratorio		Terreno agricolo		Servitù		
Magazzino		Altro		Box Auto		
				Altro		

Superficie complessiva	21,00 MQ							
Superficie commerciale	23,00 MQ							
Superficie accessori indiretti	20,00 MQ							
Anno di costruzione	Edificio di remota costruzione							
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>scarso</i>		<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>scarso</i>		<i>pessimo</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	<i>Comodato d'uso gratuito</i>		
Legge 47/85 e successive	A norma con le vigenti leggi urbanistiche							
Altri dati	Valore Catastale € 6.889,58							



ALLEGATI

- 0** Comunicazioni inizio operazioni peritali
- 1** Verbali inizio operazioni peritali
- 2** Richiesta accesso atti Comune di Siderno
- 3** Ispezioni ipotecarie
- 4** Risposta Comune di Siderno Ufficio Urbanistica
 - 4A Documenti DIA n. 1901 del 2012
 - 4B Documenti DIA n. 2548 del 2015
- 5, 5A** Visura Catastale – Visura, Planimetrie catastali
 - 5B Visura Planimetrie catastali precedente
 - 5C Visura Planimetrie catastali attuale
- 6** Contratto di Locazione
- A1** Inquadramento territoriale
- A2** Repertorio fotografico esterno
- A3** Repertorio fotografico Par. 289 Sub 20
- A4** Repertorio fotografico Par. 289 Sub 21
- R1** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Sub. 20
- R2** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Sub. 21

