

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 80/2024 R.G.E.

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO
DA GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A. per BIPER Banca S.p.A.
contro**



Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



PERIZIA

Palmi, 9 febbraio 2026



INDICE

		Pag.
Elenco degli Allegati		3
Perizia	Parte generale	4
Lotto unico	Diritto di proprietà superficaria 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. 44, ctg. A/3, classe 1 [^] , piano 5 ^o , metri quadri 119, vani 5,5, r.c. Euro 227,24; 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 19, superficie catastale mq 21, r.c. Euro 37,29.	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 15.12.1993 in notar Reni Marcella Clara di Palmi (RC) rep. n. 13905;
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 storiche catastali;
11. Convenzione;
12. Stralcio di mappa catastale;
13. Planimetrie catastali;
14. Rilievo fotografico.



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da
GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A. per BIPER Banca S.p.A. in danno di
n° 80/2024 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 4.4.2025, dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. in data 7.5.2025 a proseguire le attività peritali, previo accordo con il custode Avv. Valeria Condò, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 15 maggio 2025 alle ore 9,00.

Nella circostanza, quindi, si è provveduto ad annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E.

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. 21742 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/18 142 sub 44 cat. A/3, sub 28 cat. C/6, di proprietà del sig. _____, 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)" (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 superficaria 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. 44, ctg. A/3, classe 1[^], piano 5°, metri quadri 119, vani 5,5, r.c. Euro 227,24;
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 19, superficie catastale mq 21, r.c. Euro 37,29.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- a) Ipoteca volontaria, iscritta il 10.06.2008 ai nn. 11188/1522, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.06.2008 ai rogiti del Notaio Termini Mariachiarà da Taurianova, rep. n° 5927/1376, a favore della BANCA SAI S.p.A. con sede in Torino - codice fiscale 04966500011, domicilio ipotecario eletto Torino Corso Galileo Galilei N.12 e contro _____ nato a _____ (RC) il _____ codice fiscale _____, per un montante ipotecario di € 130.000,00 ed un capitale di € 65.000,00.
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 4.12.2024 ai nn.21329/17738 emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 5/11/2024 contro _____ ena il _____ la quota pari all'intero del diritto di proprietà a favore della Biper Banca S.p.A. con sede in Modena, gravante sugli immobili in oggetto.

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. Valeria Condò, era presente il Sig.



, il quale ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di espropriazione forzata.

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. 44, ctg. A/3, classe 1[^], piano 5[°], metri quadri 119, vani 5,5, r.c. Euro 227,24;
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 19, superficie catastale mq 21, r.c. Euro 37,29.

Prezzo di stima € 127.144,67

II C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 9 febbraio 2026



LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A. per BIPER Banca S.p.A. in danno di . n° 80/2024 R.G.E.

Descrizione sintetica dei beni e provenienza

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 sugli 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 5,5, r.c. Euro 227,24;
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 19, superficie catastale mq 21, r.c. Euro 37,29.

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

Gli immobili sono pervenuti a _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____, per la quota dell'intero in piena proprietà (errato), giusta atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 15.12.1993 in notar Reni Marcella Clara di Palmi (RC) rep. n. 13905, trascritto il 13.01.1994 ai nn. 706/648, da potere della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA A R. L. G GARIBALDI con sede in Polistena (RC) - codice fiscale 00680740800 (*Allegato n. 3*).

Possesso

Le due unità immobiliari risultano nel possesso del Sig. _____.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Modifica della denominazione del diritto da "*piena proprietà*" a "*proprietà superficiaria*".

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 condominio, Avv. Armando Paviglianiti, di 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, Avv. Armando Paviglianiti, 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” - a carico del sig. Laruffa Cesare (sub. 44) è pari ad € 753,01.
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 risultano spese condominiali arretrate non pagate pari ad € 753,01 relative alla gestione ordinaria 2025.

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 – Efficiamento 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 B

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*).

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 9 della scala “B” posto al quinto piano (sesto



f.t.), con annessa cantina box al piano terra. L'immobile confina col vano scala (sub 25), appartamento sub 45, corte condominiale su tre lati; la cantina-box confina con vano scala (sub 25), cantina sub 29 e corte condominiale. Il compendio in esame è riportato nel N.C.E.U. al Fg.18 p.lla 142 sub 44 interno 9 Piano 5 Cat. A/3 classe 1[^], consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 119,00, Rendita Euro 227,24; Fg.18 p.lla 142 sub 28 Piano Terra Cat. C/6 classe 2[^] Superficie catastale mq 21.

La porzione destinata ad abitazione è costituita da ingresso-soggiorno cucina, una camera matrimoniale, due camerette e doppi servizi una reception - attesa, sala prelievi, sale laboratorio, ripostiglio, deposito, doppi servizi e due balconi.

I pavimenti sono in monocottura, i serramenti esterni sono in pvc dotati di avvolgibili, le porte interne in legno; impianti elettrico, idrico e fognario sono collegati alle reti cittadine, oltre all'impianto di riscaldamento e impianto fotovoltaico; l'appartamento è dotato di caminetto. 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. 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 sugli 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 5,5, r.c. Euro 227,24;	
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 19, superficie catastale mq 21, r.c. Euro 37,29.	
Valore complessivo del Lotto unico	€ 127.144,67

Palmi, 12 febbraio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone







