

**Tribunale di Palmi**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva n. 121/2008 R.G.E.

Giudice Esecutore: **dott. Cecchini.**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**,

creditore, rappresentato e difeso da: **avv. M. Daniela Grillo**, da Reggio Calabria;

Contro: **[REDAZIONE]** litore.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Su incarico conferitogli dal Giudice Esecutore, il relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 121/2008 R.G.E., il sottoscritto ing. Antonio D'Agostino, con studio in Taurianova (RC) al vico Scullino n. 11, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria col il n. 2120, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, nel quale gli veniva richiesto:

1. identifichi l'ausiliario esattamente i beni pignorati, descrivendoli ed indicandone i **dati catastali** ed i confini. ... Ancora **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati castali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ...;

2. indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

3. QUALORA, PER QUALUNQUE MOTIVO, NON FOSSE POSSIBILE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE, L'AUSILIARIO È TENUTO A COMUNICARLO TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE al fine di consentire l'adozione dei più opportuni provvedimenti per conseguire la libera disponibilità dell'immobile;

4. ...

5. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

6. indichi sul bando d'asta in relazione a ciascun lotto da vendere gli estremi della concessione edilizia o in sanatoria o semplice istanza o ancora l'abusività del bene;

7. dica se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuna di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.

8. accerti se i beni siano **locati**; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la scadenza. Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il

provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

9. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

10. determini il **valore commerciale** di ciascuno dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti....;

11. prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali **lotti** e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;

12. nel caso i beni siano in **comproprietà** di più persone (alla data della trascrizione del pignoramento), **indichi** la quota spettante al debitore/è esecutato/è e il valore commerciale della stessa quota, che sarà riportata anche nell'ordinanza di vendita;

13. **accerti** nel caso di debitore coniugato, se il bene ricada in **comunione legale** o separazione dei beni....;

14. alleggi alla relazione: la planimetria del bene; la visura catastale attuale; copia della concessione o delle licenze edilizie e degli eventuali atti in sanatoria; copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso....;

15. **evidenzi** gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si

trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.).

**a) Iscrizione dell'esecuzione**

Alla data richiesta di avvio di procedura esecutiva, da parte del creditore procedente, **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**, nei confronti del debitore esecutato

il difensore del creditore, **avv. M. Daniela Grillo**, da Reggio Calabria, deposita in atti il fascicolo dei documenti.

Dal fascicolo dei documenti sopra indicato, si desume, che i beni su cui è stata effettuata la ricerca presso l'Agenzia del territorio di Reggio Calabria (ex ufficio del Catasto), e l'Agenzia delle di Reggio Calabria (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), sono costituiti da:

**a.1) Fabbricati**

a.1.1) *Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 5, categoria A/2, classe 2<sup>a</sup>, vani 5,5, superficie catastale m<sup>2</sup> 123;*

a.1.2) *Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 8, categoria A/2, classe 1<sup>a</sup>, vani 5,5, superficie catastale m<sup>2</sup> 115;*

a.1.3) *Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 19, categoria C/2, classe 2<sup>a</sup>, consistenza m<sup>2</sup> 447, piano PS1, superficie catastale m<sup>2</sup> 514;*

a.1.4) *Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 674 sub 21, categoria D/8, piano PT-S1.*

**b) Operazioni peritali del C.T.U.**

**b.1) Premessa**

Il C.T.U., studiati gli atti del procedimento, entrato nel merito dei fatti per cui è causa, riportava le informazioni per il controllo preliminare della completezza e congruenza della documentazione ipotecaria, catastale e urbanistica sulla scheda sintetica depositata in Cancelleria esecuzioni immobiliari, in conseguenza dei rilievi in merito alla completezza della stessa sollevati nella scheda preliminare, ha disposto un sopralluogo, sui luoghi oggetto di perizia, allo scopo di acquisire ogni utile elemento, necessario per dare esaustivo riscontro alle domande poste dal signor Giudice.

Compiuto il sopralluogo, che ha permesso di portare a una ricognizione dello stato dei luoghi e della consistenza dei beni, eseguiti gli accertamenti e i rilievi ritenuti necessari, il cui esito è riportato al "verbale di sopralluogo" allegato alla presente (*allegato n. 1*), effettuava ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, pervenendo all'esito peritale di seguito riportato.

**b.2) Perizia**

Gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio in data 21.04.2010, derivano dalla necessità di riscontrare se fossero state iscritte delle variazioni agli intestatari, in conseguenza delle difficoltà incontrate nella fase di convocazione delle parti per il sopralluogo.

In effetti, per come comunicato dal difensore del creditore procedente, [REDACTED]

[REDACTED] aveva assunto la denominazione [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per come desumibile dal verbale di sopralluogo (*allegato n. 1*), l'accesso ai luoghi per interessati dal procedimento esecutivo in oggetto, era garantito da [REDACTED]

[REDACTED]

Per come desumibile dalle visure catastali storiche, rilasciate dall'Agenzia del Territorio in via telematica, in data 21.04.2010, riportavano variazioni rispetto alla situazione annotata in quelle trasmesse e acquisite agli atti all'atto dell'avvio della procedura esecutiva di che trattasi.

Il C.T.U., accertava:

***b.2.1) Fabbricati***

***b.2.1.1) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 5;***

Il bene non è stato oggetto di alcuna variazione catastale. (*allegato n. 3*)

***b.2.1.2) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 8;***

Il bene non è stato oggetto di alcuna variazione catastale. (*allegato n. 4*)

***b.2.1.3) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 19;***

Il bene non è stato oggetto di alcuna variazione catastale. (*allegato n. 5*)

***b.2.1.4) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, par-***

**ticella n. 674 sub 21;**

Il bene è stato oggetto di una variazione catastale che ha comportato la soppressione del subalterno n. 21 e la nuova formazione di due nuovi subalterni il n. 22 e il n. 23. (allegati n. 6, 7 e 8)

La variazione catastale deriva da divisione del 17.09.2009, n. 36501.1/2009 in atti dal 17.09.2009 protocollo n. RC0348797.

Al fine di rendere più agevole e chiara la lettura dei dati acquisiti, considerato che, la procedura esecutiva riguarda più beni immobili, si è scelto di dare risposta ai quesiti posti dal sig. Giudice Esecutore, riservando un singolo paragrafo per ogni bene da stimare.

### **b.3) Stima**

#### **b.3.1) Fabbricati**

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, dal confronto con la documentazione in atti e con quella fornita dal debitore in sede di sopralluogo (contratto di locazione, ecc.), risultano appartenere tutte al medesimo complesso edificatorio costituito da quattro distinti corpi di fabbrica. Il complesso edilizio nella sua interezza è stato assentito con Concessione Edilizia in sanatoria n. 91 del 27.12.1991 (allegato n. 9), rilasciato in favore di [REDACTED] proprietario dell'area su cui sorge l'intervento.

I quattro edifici, nel centro urbano di Sant'Eufemia d'Aspromonte, sono collocati all'interno di un'unica area comune con accesso diretto dalla via Arena. Per come rilevabile dall'allegata planimetria catastale (allegato n. 10), risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio di mappa n. 7 particelle n. 674, 813, 814, 1057. Lo spazio comune entro cui sono insediati è identi-

ficato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio di mappa n. 7 particella n. 1058. (allegato n.2 – rilievo fotografico, foto dal n. 1 al n. 5)

Tutti gli edifici sono a quattro piani, cinque fuori terra e piano seminterrato e hanno analoghe caratteristiche costruttive, ossia, struttura portante del tipo intelaiato in cemento armato, pilastri verticali e travi orizzontali, copertura a falde inclinate.

I singoli corpi di fabbrica sono disimpegnati da due vani scala di collegamento ai piani distinti, che ospitano la rampa di scale e il vano ascensore. Ovvero, gli spazi di ogni fabbricato sono distribuiti in maniera da risultare divisi in due parti ognuna delle quali servita da un singolo vano scala, che disimpegna, ai piani superiori al piano terra, due appartamenti.

L'accesso allo spazio comune a tutti e quattro i fabbricati disimpegnati, avviene dalla via Arena.

Dalla ricognizione effettuata, in sede di sopralluogo, con il supporto degli elaborati catastali e di progetto, si è accertato che le unità oggetto della procedura esecutiva, sono ubicate in due distinti corpi di fabbrica, e nello specifico, in quelli identificati dalle particelle 674 e 814.

I due edifici, così come tutte le unità immobiliari che ospitano, risultano completi e occupati.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, identificano, i subalterni 5, 8, e 19, della particella 814, e i subalterni 22 e 23 della particella 674, che nello specifico individuano singole porzioni degli immobili che li ospitano, per come di seguito descritto:

***b.3.1.1) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 5;***

La porzione dell'immobile in esame, occupa parte del piano primo, secondo fuori ter-

ra, con affaccio sul prospetto posteriore, rispetto al lato su cui è posto l'ingresso principale dell'edificio che lo ospita.

Il fabbricato, in cui è presente la porzione di immobile interessata dall'esecuzione immobiliare, è posto sul lato posteriore rispetto alla strada pubblica, e prospetta per intero sullo spazio comune al complesso edificatorio.

L'edificio è caratterizzato dalla presenza di due unità immobiliari distinte al piano, fatta eccezione per il piano terra, disimpegnate da un vano scala condominiale, vano scala 1, all'interno del quale è presente un vano ascensore.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 5 (categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 352,48).

Il subalterno 5, confina con il vano scala condominiale, con il subalterno 6 e, lungo la parete comune interna, con la porzione dell'immobile servita dal vano scala condominiale 2.

La porzione dell'immobile, completa ed ultimata, è destinata ad abitazione, è risulta occupato ed in uso alla società proprietaria, [REDACTED]

L'unità abitativa, è possibile affermare che, è conforme al progetto assentito con la, sopra citata, C.E. in sanatoria n. 91/ del 21.12.1991.

L'appartamento di civile abitazione, è costituito da n. 5 vani abitabili (cucina, soggiorno e tre camere da letto), ingresso – corridoio e n. 3 locali accessori (due bagni e ripostiglio). I due lati con affaccio rispondenti al prospetto principale e al prospetto sul retro dell'edificio, sono caratterizzati dalla presenza di un ampio balcone con accesso diretto da tutti i vani abitabili.

Le finiture sono di buona qualità.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Regi-

stri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduc

[redacted] rappresentata dal suo le-  
gale rappresentante [redacted]

[redacted] a seguito di **atto di pignoramento**  
**giudiziale** del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richie-

dente avv. Maria Daniela Grillo, **a favore** Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con  
sede in Roma, **creditore, dante causa**, c.f. 09339391006, risultava proprietario  
dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in  
possesto in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con atto [redacted]

[redacted] scritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il  
13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di  
proprietà di:

1. [redacted]  
[redacted]  
[redacted] **debitore esecuta-**  
**to, parte in causa**, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 17.04.1998, registro particolare n. 438, re-  
gistro generale n. 5406, per € 1.650.000.000, a favore della Banca Nazionale del  
Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di 1/2 della proprietà per ciascuno  
degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. [redacted]  
814, subalterni 5, 8 e [redacted]

[redacted]  
[redacted]

2. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 07.11.2001, registro particolare n. 1389, registro generale n. 15284, per £ 2.000.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, contro i [REDACTED]

3. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 15.07.2005, registro particolare n. 6213, registro generale n. 18321, per € 95.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, contro i [REDACTED]

4. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 06.02.2006, registro particolare n. 358, registro generale n. 2640, per € 30.000,00, a favore della Banca Popolare di Crotone S.p.A., con sede in Crotone, tra l'altro, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, contro i [REDACTED]

Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con accesso dal vano scala condominiale, risulta completo nelle opere di finitura interne, ma occupato ed in uso alla società proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] **debitore esecutato, non risulta agevolmente**

**divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.**

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. *(allegato n.2 – rilievo fotografico, foto dal n. 6 al n. 8)*

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 92.014,00 (euro novantaduemilaquattordici/00), ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 650,00/m<sup>2</sup> su una superficie lorda di 141,56 m<sup>2</sup> dedotta dalla planimetria di progetto e dalla misurazione del perimetro esterno.

**La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari a 1/1 dell'intero, per un valore commerciale di € 92.014,00 (euro novantaduemilaquattordici/00).**

***b.3.1.2) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 8;***

La porzione dell'immobile in esame, occupa parte del piano secondo, terzo fuori terra, con affaccio sul prospetto principale, lato su cui è posto l'ingresso principale all'edificio che la ospita.

Il fabbricato, in cui è presente la porzione di immobile interessata dall'esecuzione immobiliare, è posto sul lato posteriore rispetto alla strada pubblica, e prospetta per intero sullo spazio comune al complesso edificatorio.

L'edificio è caratterizzato dalla presenza di due unità immobiliari distinte al piano, fatta eccezione per il piano terra, disimpegnate da un vano scala condominiale, vano scala 1, all'interno del quale è presente un vano ascensore.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 8 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65).

Il subalterno 8, confina con il vano scala condominiale, con il subalterno 7 e, lungo la parete comune interna, con la porzione dell'immobile servita dal vano scala condominiale 2.

La porzione dell'immobile, completa ed ultimata, è destinata ad abitazione, è risulta occupato ed in uso alla società proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] ato.

L'unità abitativa, è possibile affermare che, è conforme al progetto assentito con la, sopra citata, C.E. in sanatoria n. 91/ del 21.12.1991.

L'appartamento di civile abitazione, è costituito da n. 4 vani abitabili (cucina, soggiorno e due camere da letto), ingresso – corridoio e n. 2 locali accessori (un bagno e ripostiglio). I due lati con affaccio rispondenti al prospetto principale e al prospetto laterale destro dell'edificio, sono caratterizzati dalla presenza di un ampio balcone con accesso diretto da tutti i vani abitabili.

Le finiture sono di buona qualità. [REDACTED]

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce [REDACTED]

[REDACTED] presentata dal suo le-

[REDACTED]

[REDACTED] seguito di **atto di pignoramento**

**giudiziale** del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richie-

dente avv. Maria Daniela Grillo, **a favore** Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con

sede in Roma, **creditore, dante causa**, c.f. 09339391006, risultava proprietario

dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in

possesto in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con [REDACTED]

[REDACTED] ascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il

13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

1. [REDACTED]  
suo legale rappresentante e amministratore unico, [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato,  
to, parte in causa, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 17.04.1998, registro particolare n. 438, registro generale n. 5406, per € 1.650.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particella n. 814, subalterni 5, 8 e 19, [REDACTED]

2. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 07.11.2001, registro particolare n. 1389, registro generale n. 15284, per € 2.000.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, [REDACTED]

3. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 15.07.2005, registro particolare n. 6213, registro generale n. 18321, per € 95.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno

degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, [REDACTED]

4. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 06.02.2006, registro particolare n. 358, registro generale n. 2640, per € 30.000,00, a favore della Banca Popolare di Crotonone S.p.A., con sede in Crotonone, tra l'altro, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, [REDACTED]

Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con accesso dal vano scala condominiale, risulta completo nelle opere di finitura interne, ma occupato ed in uso alla società proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] **debitore esecutato, non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.**

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. (allegato n.2 – rilievo fotografico, foto n.6 e n. 9)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 69.309,50 (euro sessantanovemilatrecentonove/50), ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 650,00/m<sup>2</sup> su una superficie lorda di 106,63 m<sup>2</sup> dedotta dalla planimetria di progetto e dalla misurazione del perimetro esterno.

**La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari a 1/1 dell'intero,**

per un valore commerciale di € 69.309,50 (euro sessantanovemilatrecentonove/50).

**b.3.1.3) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 814 sub 19;**

La porzione dell'immobile in esame, occupa la metà destra del piano terra (primo fuori terra), sulla stessa verticale dei sub 5 e 8. L'accesso avviene direttamente dallo spazio esterno comune all'intero complesso edilizio (quattro fabbricati), attraverso un'ampia parete vetrata, presente sul prospetto principale, in prossimità dell'accesso al vano scala 1, che disimpegna i piani alti dell'edificio.

L'unità immobiliare, prospetta per tre lati sullo spazio comune, e un quarto lato confina in parte con il vano scala condominiale, vano scala 1, e in parte con l'unità immobiliare sul lato sinistro del corpo di fabbrica.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 19 (categoria C/2, classe 2, consistenza 447 m<sup>2</sup>, rendita € 623,61).

La porzione dell'immobile, completa ed ultimata, è destinata ad uffici, è risulta occupata ed in uso alla società proprietaria [REDACTED]

La sua destinazione d'uso attuale, dell'immobile è diversa da quella per cui è stata assentita l'edificazione, per così come si desume, pure, dalla registrazione in catasto. L'originaria destinazione d'uso era a deposito.

Per cui l'alienazione del bene, è subordinata al cambio di destinazione d'uso della stessa.

La regolarizzazione dell'abuso, considerato che la destinazione attuale è compatibile con le destinazioni d'uso previste dal piano urbanistico vigente per la zona in cui ri-

cade l'immobile, per come d'altronde verificabile per altre porzioni del complesso edificatorio con analogo utilizzo (terziario), può avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria e la successiva registrazione al catasto fabbricato (variazione catastale).

L'unità immobiliare, oggetto di recentissimi lavori di manutenzione, è costituita da un ingresso, con accesso diretto dallo spazio esterno comune, da un ampio open - space, da due uffici, da un bagno ed un locale accessorio. Le opere di finitura sono di ottima qualità. Non è stata ancora installata la porta di accesso al locale accessorio.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di atto di pignoramento

giudiziale del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, creditore, dante causa, c.f. 09339391006, risultava proprietario dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con atto per Notar Rita Tripodi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 17.04.1998, registro particolare n. 438, registro generale n. 5406, per £ 1.650.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particella n. 814, subalterni 5, 8 e 19, contro [REDACTED]

2. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 07.11.2001, registro particolare n. 1389, registro generale n. 15284, per £ 2.000.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 [REDACTED]

3. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 15.07.2005, registro particolare n. 6213, registro generale n. 18321, per € 95.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, contro [REDACTED]

4. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 06.02.2006, registro particolare n. 358, registro generale n. 2640, per € 30.000,00, a favore della Banca Popolare di Cro-  
tone S.p.A., con sede in Crotone, tra l'altro, sulla quota di 1/2 della proprietà per  
ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7,  
particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con  
accesso dal vano scala condominiale, risulta completo nelle opere di finitura interne,  
ma occupato ed in uso alla società proprietaria, [REDACTED]

[REDACTED] **debitore esecutato, non risulta agevolmente**  
**divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.**

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del  
Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore  
commerciale del bene stesso. (allegato n.2 - rilievo fotografico, foto dal n. 10 al n. 13)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato  
delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in €  
166.320,00 (euro centosessantaseimilatrecentoventi/00), ottenuti in considerazione  
di un prezzo di mercato di € 720,00/m<sup>2</sup> su una superficie lorda di 231,00 m<sup>2</sup> dedotta  
dalla planimetria di progetto e dalla misurazione del perimetro esterno.

Il valore dell'unità immobiliare è stato stimato considerando l'incidenza degli oneri da  
sostenere per il cambio di destinazione e la registrazione in catasto.

**La quota** attribuita al **debitore**, alla data del pignoramento, **è pari a 1/1 dell'intero,**  
**per un valore commerciale di € 166.320,00** (euro centosessantaseimilatrecento-  
venti/00).

**b.3.1.4) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 674 sub 22 (parte dell'originario sub 21);**

La porzione dell'immobile in esame, occupa la parte del piano seminterrato (primo sottostrada) a cui corrisponde la superficie coperta dallo sviluppo in verticale dell'immobile fuori terra e il piano terra (piano primo fuori terra). Il fabbricato, è stato realizzato con il prospetto principale posto perpendicolarmente rispetto alla via Arena, su cui si affaccia uno dei prospetti laterali.

L'accesso dalla pubblica via è garantito dagli accessi posti al piano terra, due diretti attraverso una corte esclusiva, uno laterale attraverso lo spazio comune a tutti i fabbricati che costituiscono il complesso edilizio. Anche il piano seminterrato è servito da un accesso che lo collega, attraverso lo spazio comune esclusivo, allo spazio comune al complesso edilizio, e, quindi, alla via Arena.

I due piani della porzione dell'immobile sono collegati da una scala interna ad uso esclusivo.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 674 sub 22 (categoria D/8, rendita € 7.386,00, via Arena snc, piano T – S1).

La porzione dell'immobile, completa e ultimata, destinata a scuola pubblica

Il plesso scolastico, confina sul lato lungo, ove è posto l'ingresso dal piano seminterrato, con lo spazio esterno recintato a uso esclusivo, sul lato corto dell'edificio ove sono ubicati due degli accessi al piano terra, con la via Arena, da cui è separato da un cortile esclusivo recintato, sul lato opposto, con lo spazio esterno recintato a uso esclusivo ed in parte con uno dei fabbricati facenti parte del complesso edilizio, sul quarto lato, con lo spazio esterno comune a tutti gli immobili facenti parte del com-

plesso edificatorio.

L'articolazione degli spazi è determinata dalla destinazione d'uso a edificio destinato all'istruzione. Sono presenti locali destinati all'attività didattica in senso stretto e locali destinati alla parte amministrativa. Lo spazio esterno esclusivo al piano seminterrato, di superficie pari a 500 m<sup>2</sup>, è utilizzato, fatta eccezione una piccola parte in prossimità dell'ingresso al plesso scolastico, è destinato ad attività didattiche all'aperto, ospita due campi polivalenti.

Come premesso l'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, è completo e ultimato, ed è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione che ha interessato le facciate, pure gli infissi in alluminio preverniciato sono di recentissima installazione.

In virtù della destinazione a scuola pubblica, lo stesso è in uso alla pubblica amministrazione, che lo ha locato. Il contratto di locazione è stato sottoscritto tra la ditta proprietaria e la Provincia di Reggio Calabria.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di atto di pignoramento giudiziale del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, creditore, dante causa, c.f. 09339391006, risultava proprietario dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il

13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

to, parte in causa, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 07.11.2001, registro particolare n. 1389, registro generale n. 15284, per € 2.000.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), [REDACTED]

2. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 15.07.2005, registro particolare n. 6213, registro generale n. 18321, per € 95.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), [REDACTED]

3. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 06.02.2006, registro particolare n. 358, registro generale n. 2640, per € 30.000,00, a favore della Banca Popolare di Crotona S.p.A., con sede in Crotona, tra l'altro, sulla quota di ½ della proprietà per

ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), [REDACTED]

Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con accesso diretto dallo spazio esterno, risulta completo nelle opere di finitura interne, ma occupato per locazione sottoscritto con la società proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. (allegato n.2 – rilievo fotografico, foto dal n. 14 al n. 17)

Come premesso l'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, è completo e ultimato, ed è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione che ha interessato le facciate, pure gli infissi in alluminio preverniciato sono di recentissima installazione.

La determinazione del valore di mercato, in questo caso, considerato che lo stesso è dato in locazione all' [REDACTED] che corrisponde un canone mensile complessivo di € 4.767,72, oltre I.V.A., per un importo annuo pari a € 57.212,64 oltre IVA, per come desumibile dall'allegato contratto di locazione (allegato n. 11), avverrà utilizzando i due diversi procedimenti di stima, denominati, il primo "sintetico" o "stima per confronto diretto o comparativo", il secondo analitico per "capitalizzazione dei redditi".

Il primo metodo permette di determinare il valore di mercato, ovvero, il valore di

scambio dell'immobile in un determinato periodo storico, in considerazione delle condizioni del mercato immobiliare nel periodo in esame.

Il secondo metodo assume il reddito prodotto o presunto tale come elemento principale per determinarne il valore.

#### **Stima sintetica**

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 166.320,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 720,00/m<sup>2</sup> su una superficie lorda di 560,00 m<sup>2</sup> per piano e 500,00 m<sup>2</sup> di spazio libero esterno al piano seminterrato. Le superfici sono dedotte dalla planimetria di progetto e dalla misurazione del perimetro esterno. Per il calcolo della superficie complessiva si sono utilizzati i coefficienti di ragguaglio pari a 1,00 per gli spazi destinati a scuola e 0,25 per lo spazio esterno esclusivo, determinando una superficie teorica di (m<sup>2</sup> 1.245,00 x €/m<sup>2</sup> 720,00) = € 896.400,00 (euro ottocentotrentaseimilaquattrocento/00).

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

Il valore commerciale dell'immobile in esame, in questo caso, è determinato attraverso la capitalizzazione della rendita netta, al tasso di capitalizzazione riconosciuto dal mercato.

Considerato, che l'affittuario, Provincia di Reggio Calabria, che corrisponde un canone mensile complessivo di € 4.767,72, oltre I.V.A., per un importo annuo pari a € 57.212,64 oltre IVA, che depurato degli oneri per manutenzione, tasse, ecc., si riduce a (0,80 x 57.212,64) = € 45.710,11, per come desumibile dall'allegato contratto di locazione (allegato n. 11).

In riferimento all'andamento del mercato si può fissare un tasso di capitalizzazione del 5,00 %, e capitalizzando per n<sup>x</sup>, si ottiene, ad oggi, il valore dell'unità immobiliare.

re, che risulta di  $(45.710,11 / 0,05) = € 914.202,20$ , (euro novecentoquattordicimiladuecentodue/20).

Il valore più probabile di mercato, dell'immobile in esame, sarà ottenuto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati con i due procedimenti di stima, e corrispondere:

$(896.400,00 + 914.202,20) / 2 = € 905.301,10$  (euro novecentocinquemilatrecentouno/10).

**La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari a 1/1 dell'intero, per un valore commerciale di € 905.301,10** (euro novecentocinquemilatrecentouno/10).

***b.3.1.5) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 674 sub 23 (parte dell'originario sub 21);***

La porzione dell'immobile in esame, occupa la parte del piano seminterrato (primo sottostrada), la cui superficie estradossale del solaio piano di copertura corrisponde, al piano terra, allo spazio esterno su cui si aprono gli accessi con affaccio sulla via Arena del subalterno 22 (piano primo fuori terra). L'accesso all'unità immobiliare di nuova formazione avviene attraverso un vano di apertura protetto da serranda metallica con accesso dallo spazio comune a tutti i fabbricati che costituiscono il complesso edilizio.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 674 sub 23 (categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 60, rendita € 105,36, via Arena snc, piano S1).

La porzione dell'immobile, completa e ultimata, è destinata a garage, ed è occupata dall'attuale proprietario, [REDACTED]

[REDACTED] che risulta proprietario dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso in data 21.10.2009, per atto di compravendita, rogato con atto per [REDACTED] numero di repertorio 89592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 21.09.2009, nota presentata con Modello Unico n. 13510.1/2009. L'atto di compravendita, conseguente ad un frazionamento del sub 21, occupato per locazione dal 1992 dal [REDACTED] ato stipulato in epoca successiva al pignoramento giudiziale del 08.09.2008 conseguente all'esecuzione immobiliare in esame (n. 121/2008 R.G.E.).

L'autorimessa, costituita da un vano in pianta di forma rettangolare, confina sul lato destro rispetto al vano d'ingresso, con la via Arena, sul lato sinistro con il subalterno 22 [REDACTED] lato posto sul retro rispetto all'ingresso, con lo spazio comune al piano terra, e sul quarto lato, vano di ingresso, con lo spazio esterno comune a tutti gli immobili facenti parte del complesso edificatorio.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] a seguito di **atto di pignoramento giudiziale** del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, **a favore** Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, **creditore, dante causa**, c.f. 09339391006, risultava proprietario dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con atto per [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il

13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

2. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

4. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 07.11.2001, registro particolare n. 1389, registro generale n. 15284, per £ 2.000.000.000, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), [REDACTED]

5. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 15.07.2005, registro particolare n. 6213, registro generale n. 18321, per € 95.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), [REDACTED]

6. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 06.02.2006, registro particolare n. 358, registro generale n. 2640, per € 30.000,00, a favore della Banca Popolare di Crotona S.p.A., con sede in Crotona, tra l'altro, sulla quota di ½ della proprietà per

ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), [REDACTED]

Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con accesso dallo spazio esterno comune, risulta completo nelle opere di finiture, ma occupato ed in uso al proprietario dal 21.10.2009. [REDACTED]

[REDACTED] non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. (allegato n.2 – rilievo fotografico, foto dal n. 16 al n. 18)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 18.000,00 (euro diciottomila/00), ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 300,00/m<sup>2</sup> su una superficie lorda di 60,00 m<sup>2</sup> dedotta dalla planimetria catastale e dalla misurazione del perimetro esterno.

**La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari a 1/1 dell'intero, per un valore commerciale di € 18.000,00 (euro n diciottomila/00).**

### **c) Vendita**

Dall'esame della documentazione in possesso (catastale, conservatoria dei registri immobiliari, ecc.), che ha permesso di giungere alla descrizione di stima di ogni singolo bene, si deduce come sia necessaria esperire la vendita per singoli lotti. Infatti, singolarmente i beni, non sono divisibili, ma ognuno di essi è preferibile sia posto in vendita per lotti distinti.

La vendita contemplerà, quindi, quattro lotti:

**c.1) Lotto n. 1**

**Identificazione catastale:** Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 352,48.

**Ubicazione e confini:** Unità immobiliare, al primo piano (secondo f.t.) nel centro urbano di Sant'Eufemia d'Aspromonte, con accesso dalla via Arena. Il fabbricato in cui è ubicata affaccia sullo spazio interno comune a tutto il complesso edificatorio di maggiore consistenza che lo ospita. Confina con il vano scala condominiale (vano scala 1), con il subalterno 6 e, lungo la parete comune interna, con la porzione dell'immobile servita dal vano scala condominiale 2.

**Provenienza:** Pervenuto, al debitore, [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted] 1/1 dell'intera proprietà, in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con atto per [redacted] iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

**Consistenza:** L'appartamento di civile abitazione, è costituito da n. 5 vani abitabili (cucina, soggiorno e tre camere da letto), ingresso – corridoio e n. 3 locali accessori (due bagni e ripostiglio). I due lati con affaccio rispondenti al prospetto principale e al prospetto sul retro

dell'edificio, sono caratterizzati dalla presenza di un ampio balcone con accesso diretto da tutti i vani abitabili.

**Diritti** 1/1 dell'intero (atto di pignoramento giudiziale del 08.09.2008, dell'esecutato: pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, creditore, dante causa, c.f. 09339391006).

**Locazioni:** L'immobile allo stato è occupato ed in uso

**Abusi edilizi:** Inesistenti.

**Prezzo base** € 92.014,00

**d'asta:** (euro novantaduemilaquattordici/00)

**c.2) Lotto n. 2**

**Identificazione catastale:** Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65.

**Ubicazione e confini:** Unità immobiliare al secondo piano (terzo f.t.), nel centro urbano di Sant'Eufemia d'Aspromonte, con accesso dalla via Arena. Il fabbricato in cui è ubicata affaccia sullo spazio interno comune a tutto il complesso edificatorio di maggiore consistenza che lo ospita. Confina con il vano scala condominiale (vano scala 1), con il subalterno 7 e, lungo la parete comune interna, con la porzione dell'immobile servita dal vano scala condominiale 2.

**Provenienza:** Pervenuto, al debitore.

	[REDACTED]
	[REDACTED]
	1/1 dell'intera proprietà, in data 06.03.2008, per atto di compravendita, rogato con atto per [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il 13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.
<b>Consistenza:</b>	L'appartamento di civile abitazione, è costituito da n. 4 vani abitabili (cucina, soggiorno e due camere da letto), ingresso – corridoio e n. 2 locali accessori (un bagno e ripostiglio). I due lati con affaccio rispondenti al prospetto principale e al prospetto laterale destro dell'edificio, sono caratterizzati dalla presenza di un ampio balcone con accesso diretto da tutti i vani abitabili.
<b>Diritti</b>	1/1 dell'intero (atto di pignoramento giudiziale del 08.09.2008,
<b>dell'esecutato:</b>	pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente avv. Maria Daniela Grillo, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, creditore, dante causa, c.f. 09339391006).
<b>Locazioni:</b>	L'immobile allo stato è occupato ed in uso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
<b>Abusi edilizi:</b>	Inesistenti.
<b>Prezzo base</b>	€ 69.309,50
<b>d'asta:</b>	(euro sessantanovemilatrecentonove/50)

**c.3) Lotto n. 3**

<b>Identificazione catastale:</b>	Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 7 particella 814 sub 19, categoria C/2, clas-
-----------------------------------	--