

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 2/2025 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO
DA BLUE ITALY SPV s.r.l. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.
contro



Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



PERIZIA

Palmi, 10 luglio 2025

INDICE

		Pag.
Elenco degli Allegati		3
Perizia	Parte generale	4
Lotto 001	Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Unità abitativa in Via Valleamena, 74 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 3, ctg. A/2, classe 2^, piano T - 1°, metri quadri 180, vani 8,5, r.c. Euro 526,79;	7
Allegati Lotto 001		10
Lotto 002	Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Locale deposito in Via Valleamena, 80 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 22, ctg. C/2, classe 2^, piano S1, metri quadri 70, superficie catastale mq 93, r.c. Euro 137,38.	11
Allegati Lotto 002		14

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Lotto 001

1. Rilievo fotografico;
2. Stralcio di mappa catastale;
3. Elaborato planimetrico;
4. Planimetrie catastali;
5. Visura storica catastale;
6. Istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gioia Tauro;
7. Concessione Edilizia prot. 854 del 8.6.1990;
8. Concessione Edilizia in variante prot. 1044 del 22.10.1991;
9. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);
10. Atto compravendita per notar Luigi Castaldo di Seminara del 26/7/1994 repertorio n. 5258;
11. Atto di donazione accettata per notar Concetta Maria Costa di Palmi del 22/7/2005 repertorio n. 33386;
12. Verbali d'accesso del 7.6.2025 e 19.6.2025;
13. Estratto conto condominiale aggiornato.

Lotto 002

1. Rilievo fotografico;
2. Stralcio di mappa catastale;
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale;
5. Visura storica catastale;
6. Istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gioia Tauro;
7. Concessione Edilizia prot. 854 del 8.6.1990;
8. Concessione Edilizia in variante prot. 1044 del 22.10.1991;
9. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);
10. Atto compravendita per notar Luigi Castaldo di Seminara del 26/7/1994 repertorio n. 5258;
11. Atto di donazione accettata per notar Concetta Maria Costa di Palmi del 22/7/2005 repertorio n. 33386;
12. Verbali d'accesso del 7.6.2025 e 19.6.2025;
13. Estratto conto condominiale aggiornato.

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da
BLUE ITALY SPV s.r.l. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. in danno di
n° 2/2025 R.G.E.**

PARTE GENERALE

Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 14.5.2025, dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. in data 19.5.2025 a proseguire le attività peritali, previo accordo con il custode Dott.ssa. Lidia Polifrone, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 7 giugno 2025 alle ore 9,30.

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

Compendio immobiliare pignorato e provenienza

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

1. Unità abitativa in Via Valleamena, 74 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 3, ctg. A/2, classe 2^a, piano T - 1^o, metri quadri 180, vani 8,5, r.c. Euro 526,79;
2. Locale deposito in Via Valleamena, 80 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 22, ctg. C/2, classe 2^a, piano S1, metri quadri 70, superficie catastale mq 93, r.c. Euro 137,38.

I diritti pari all'intero della piena proprietà delle unità immobiliari in Gioia Tauro alla Via Valleamena distinte al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 1497 sub. 3 natura A2 di 8,5 vani al piano T-1 e particella 1497 sub. 22 natura C2 di mq. 70 al piano S1, sono pervenuti alla signora _____ nata a _____ il _____ in regime di separazione dei beni, dal signor _____ nato a _____ il _____ in regime di separazione di beni, con l'atto di donazione accettata per notar Concetta Maria Costa di Palmi del 22/7/2005 repertorio n. 33386, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 26/7/2005 ai nn. 19096 registro generale e 10961 registro particolare.

Alla stessa signora nata a il e al signor nato a il per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno entrambi in regime di separazione di beni, le unità immobiliari in Gioia Tauro alla Via Vallamena distinte al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 1497 sub. 3 natura A2 di 8,5 vani al piano T-1 e particella 1497 sub. 18 natura C2, sono pervenute dalla Immobiliare C.P. S.r.l. con sede in Gioia Tauro codice fiscale 00932680804, con l'atto compravendita per notar Luigi Castaldo di Seminara del 26/7/1994 repertorio n. 5258, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 9/8/1994 ai nn. 12963 registro generale e 11169 registro particolare e successiva nota di trascrizione in rettifica eseguita in data 26/7/2005 ai nn. 19084 registro generale e 10949 registro particolare, nel Quadro D della nota di trascrizione in rettifica è riportato integralmente quanto segue: LA PRESENTE E' IN RETTIFICA ALLA NOTA DEL 9 AGOSTO 1994 FORMALITA' N. 11169 NELLA QUALE IL REGIME PATRIMONIALE DEI SOGGETTI A FAVORE E' STATO INDICATO COME COMUNIONE LEGALE DEI BENI ANZICHE' SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 21 gennaio 2025 ai numeri 1087 registro generale e 923 registro particolare, gravante sugli immobili in oggetto.

Costituzione dei lotti e descrizione sommaria

Previo accordo con il Custode nominato, è stato effettuato un primo tentativo di accesso il giorno 7.6.2025; nella circostanza non è stato possibile accedere al compendio immobiliare staggito perché nessuno era presente. Successivamente, in data 19.6.2025 è stato effettuato un secondo tentativo andato a buon fine. Durante le fasi del sopralluogo, alle quali ha sempre assistito il custode Dott.ssa Lidia Polifrone, erano presenti i Sig.ri (nipoti della debitrice esecutata), i quali hanno consentito l'accesso al compendio oggetto di espropriazione forzata, come da verbale allegato.

Durante il sopralluogo è stato accertato che i due immobili sono stati collegati, arbitrariamente, per il tramite di una scala, praticando un foro nel solaio che li separa. Tuttavia, anche se il titolo di provenienza individua il locale deposito sub 22 come pertinenza dell'abitazione sub 3, appare utile, per meglio vendere il compendio

immobiliare staggito, costituire n. 2 lotti autonomi, rimanendo in capo al primo acquirente di uno dei due lotti l'onere di ricondurre gli immobili allo "status quo ante":

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili:

Lotto 001 Unità abitativa in Via Valleamena, 74 riportata nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 3, ctg. A/2, classe 2^a, piano T - 1^o, metri quadri 180, vani 8,5, r.c. Euro 526,79;

Prezzo di stima € 98.873,50

Lotto 002 Locale deposito in Via Valleamena, 80 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 22, ctg. C/2, classe 2^a, piano S1, metri quadri 70, superficie catastale mq 93, r.c. Euro 137,38.

Prezzo di stima € 37.200,00

Palmi, 10 luglio 2025

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da
BLUE ITALY SPV s.r.l. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. in danno di
. n° 2/2025 R.G.E.**

LOTTO 001

Descrizione sintetica del bene

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Unità abitativa in Via Valleamena, 74 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.la 1497 sub. 3, ctg. A/2, classe 2[^], piano T - 1°, metri quadri 180, vani 8,5, r.c. Euro 526,79.

L'immobile ricade in zona semicentrale, a breve distanza dal centro cittadino del Comune di Gioia Tauro e confina con Via Valleamena, rampa carrabile, percorso comune, appartamento sub 4, salvo e se altri.

Possesso

L'unità immobiliare risulta occupata, *sine titolo*, dai Sig.ri e (nipoti della debitrice esecutata).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 21 gennaio 2025 ai numeri 1087 registro generale e 923 registro particolare, gravante sull'immobile in oggetto.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ove il lotto 1 dovesse essere aggiudicato per primo, rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ricondurre gli immobili allo "*status quo ante*", chiudendo il foro presente nel solaio di interpiano tra il sub 3 e il sub 22 ed eliminando la scala che li collega, così ripristinandone la legittimità sotto il profilo urbanistico e adeguando la planimetria catastale del sub 22 (con l'eliminazione della scala).

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.

Sono state assunte informazioni presso l'amministratore del Condominio, il quale ha fornito l'estratto conto relativo all'immobile oggetto della presente (Allegato 13)

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. 854 del 8.6.1990 (Allegato 7), Concessione Edilizia in variante prot. 1044 del 22.10.1991 (Allegato 8).

Altre informazioni

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

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito un'unica unità abitativa che si sviluppa su due livelli con corte esclusiva, in un fabbricato di maggior consistenza ubicato in Via Valleamena, in un contesto urbanizzato del Comune di Gioia Tauro.

L'abitazione, con ingresso autonomo da una rampa condominiale, identificata al foglio 26 part. 1497 sub 3, è destinata a civile abitazione ed ha una superficie lorda pari a mq. 180,00 circa, con altezza interna pari a m 3,00.

L'appartamento è costituito:

- ✓ Al Piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina-soggiorno, bagno, La superficie lorda è pari a mq 82,00 circa, oltre corte esclusiva e balcone (sup. 29,60);
- ✓ Al Piano Primo: tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, ripostiglio e doppi servizi. Uno dei due bagni risulta completamente smantellato, in attesa di essere ristrutturato. La superficie lorda è pari a mq 82,00 circa, oltre ai balconi di mq 15,00.

I piani Terra e Primo sono collegati per il tramite di una scala rivestita in marmo di Carrara. Le finiture sono di qualità discreta. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato; infissi in alluminio con persiane in pessime condizioni, porte interne in legno tamburato laccato bianco. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia ed idrico, privi delle certificazioni previste dalla legge; l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano. Lo stato di manutenzione dell'unità abitativa risulta mediocre.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq:

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Abitazione	mq		1,00	81,70
T	Corte	mq	22,60	0,40	9,04
T	Balcone	mq	7,00	0,33	2,38
1°	Abitazione	mq		1,00	81,70
1°	Balconi	mq	15,00	0,33	4,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					179,77

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi.

- ✓ andamento del mercato in zona: mediocre;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari destinate ad abitazione aventi analoghe caratteristiche: 530,00/mq. ÷ € 680,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile:

Unità abitativa in Via Valleamena, 74 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.la 1497 sub. 3, ctg. A/2, classe 2^a, piano T - 1°, metri quadri 180, vani 8,5, r.c. Euro 526,79.

mq 179,77 * €/mq 550,00 =

Valore del Lotto 001

€ 98.873,50

Palmi, 10 luglio 2025

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da
BLUE ITALY SPV s.r.l. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. in danno di
. n° 2/2025 R.G.E.**

LOTTO 002

Descrizione sintetica del bene

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su:

Locale deposito in Via Valleamena, 80 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.la 1497 sub. 22, ctg. C/2, classe 2^a, piano S 1, consistenza metri quadri 70, Superficie catastale mq 93, r.c. Euro 137,38.

L'immobile ricade in zona semicentrale, a breve distanza dal centro cittadino del Comune di Gioia Tauro e confina con Via Valleamena, con proprietà condominiale su due lati, salvo e se altri.

Possesso

L'unità immobiliare risulta occupato, *sine titolo*, dai Sig.ri Dato e Melara (nipoti della debitrice esecutata).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 21 gennaio 2025 ai numeri 1087 registro generale e 923 registro particolare, gravante sull'immobile in oggetto.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ove il lotto 2 dovesse essere aggiudicato per primo, rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ricondurre gli immobili allo "*status quo ante*", chiudendo il foro presente nel solaio di interpiano tra il sub 3 e il sub 22 ed eliminando la scala che li collega, così ripristinandone la legittimità sotto il profilo urbanistico e adeguando la planimetria catastale del sub 22 (con l'eliminazione della scala).

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.

Sono state assunte informazioni presso l'amministratore del Condominio, il quale ha fornito l'estratto conto relativo all'immobile oggetto della presente (Allegato 13)

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. 854 del 8.6.1990 (Allegato 7), Concessione Edilizia in variante prot. 1044 del 22.10.1991 (Allegato 8).

Altre informazioni

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

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito un ampio locale deposito con un piccolo vano ripostiglio ed un locale igienico, in un fabbricato di maggior consistenza ubicato in Via Valleamena, in un contesto urbanizzato del Comune di Gioia Tauro.

L'immobile, con accesso diretto dalla Via Valleamena, identificato al foglio 27 part. 1497 sub 22, è destinato a deposito e, allo stato, risulta collegato arbitrariamente tramite una scala in acciaio, con l'appartamento posto sulla stessa verticale (sub 3) e di cui si è fatto cenno nel paragrafo "*Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente*".

Le finiture sono di qualità discreta. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura; serramenti esterni in alluminio, porte interne in legno. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia ed idrico, privi delle certificazioni previste dalla legge; l'unità immobiliare è dotata di caminetto.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta mediocre.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 93,00 circa.

Criterio adottato per la stima

Pertanto, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi.

andamento del mercato in zona: mediocre;

prezzi correnti di mercato per unità immobiliari destinate a deposito aventi analoghe caratteristiche: 320,00/mq. ÷ € 425,00/mq;

grado di urbanizzazione: discreto;

dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile:

Locale deposito in Via Valleamena, 80 riportato nel N.C.E.U. di Gioia Tauro al Fg. 27 p.lla 1497 sub. 22, ctg. C/2, classe 2^a, piano S 1, consistenza metri quadri 70, Superficie catastale mq 93, r.c. Euro 137,38.

mq 93 * €/mq 400,00 =

Valore del Lotto 2

€ 37.200,00

Palmi, 10 luglio 2025

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

