

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 30/2025 R.G.Es. promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro

XXXXXX XXXXX + 1

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 30/2025	2
03. Dati Catastali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	6
08. Diritto da vendere	8
09. Stato di possesso.....	8
10. Identificazione catastale	8
11. Confini.....	9
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	9
13. Conformità catastale.....	9
14. Conformità urbanistico-edilizia.....	9
15. Impianti.....	9
16. Servitù.....	9
17. Altro.....	10
18. Valutazione.....	10

Allegati

• il verbale di sopralluogo	12
• l'ispezione ipotecaria di XXXXX XXXX	15
• l'ispezione ipotecaria di XXXXX XXXXX XX	17
• l'ispezione ipotecaria di XXXXX XXXXX	19
• l'ispezione ipotecaria di XXXX XXXX.....	22
• le visure catastali	24
• l'estratto di mappa	32
• n° 1 foto aerea + n°15 foto	33
• l'elaborato planimetrico.....	50
• la planimetria catastale	51
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	52
• la copia del bando	53
• la copia dell'ordinanza.....	56
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	60

Fascicolo Allegati

• la copia dell'atto di divisione del 20/05/2015 rep.11655	1
• la copia dell'atto di donazione del 20/05/2015 rep.11656.....	26

01. Premessa

In data 17/06/2025, il G.E. dott.ssa Marta Caineri, ha conferito al sottoscritto ing. Domenico Palumbo,

iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n°1397, con studio in Palmi alla via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 30/2025 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sull'immobile pignorato in Palmi alla contrada Vitica n°22. In data 18/07/2025, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario avv. Marilena Abramo, è stata fatta una ricognizione generale solo all'esterno dell'immobile pignorato in quanto gli esecutati non si sono presentati per cui è stato possibile accedere all'interno. Successivamente, in data 10/09/2025, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario avv. Marilena Abramo e del sig. XXXXXX XXXX (cognato dell'esecutata) finalmente è stato possibile effettuare i rilievi plano-volumetrici e fotografici dell'appartamento pignorato.

02. **Pignoramento p.e. n° 30/2025**, notificato in data 04/04/2025.

trascritto: 18/04/2025 al n°7308 Reg.Gen. e al n°5892 Reg.Part.

a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA con sede in Roma , c.f.: 09339391006

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 11

contro: XXXXXX XXXX XXX, nato a XXXXXX (RC) il 21/05/XXXX, c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

XXXXXXXX XXXXX, nata a XXX XXXXX il 19/08/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Appartamento in Palmi, contrada Vitica n°2,

Foglio 36 part.659 sub.1 piano T, cat.A/3, cons. 7 vani, rendita 339,83 €.

Note : Non ci sono discrepanze tra la quota di diritto pignorata e la quota di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari ad eccezione del fatto che vi è l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 12/08/2024 degli eredi esecutati



XXXXX XXXX e suo figlio minore XXXXX XXXX XXX, MA NON RISULTA LA TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE a favore degli esecutati.

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Palmi, bene ancora intestato al defunto XXXX XXXX (decaduto il 14/01/XXXX) per la piena proprietà

Foglio 36 part.659 sub.1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita 339,83 €, contrada Vitica snc, piano Terra.

- L'immobile è stato accatastato il 24/11/2011 prat. n.RC0345005 (n.15975.1/2011) con l'identificativo originario part.598 sub.2. In seguito vi è stata una variazione prat.n.RC0058357 del 9/3/2015 per dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana ai sensi dell'art.19 comma 10 D.L. 78/2010, (n.26939.1/2015) in cui l'appartamento diventa autonomo ed assume l'odierna identificazione al Foglio 36 part.659 sub.1. L'edificio sorge su un suolo che al Catasto Terreni è identificato al Foglio 36 part.659 ente urbano di 250 mq.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 36, part. 598 sub.2.**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la quota di 1/6 della piena proprietà, al sig. XXXX XXXXX, nato a XXXX il 22/04/XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXX, insieme ad altri 5 condividenti per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà, XXXX XXXXXXX, nata a XXXX il 08/04/XXX, XXXX XXX, nata a XXXX il 25/12/XXX, XXXX XXX XXXX, nata a XXX il 06/04/XXX, XXX XXX, nato a XXX il 07/11/XXX, XXXX XXXX, nata a XXXX il 22/12/XXX

Titolo: denuncia di successione, registrata presso l'U.R. di Palmi il 20/03/2015 al n°272 vol.9990/15, trascritta presso la l'Ufficio del Territorio di RC il 10/04/2015 al n° 5857 reg.gen. e al n° 4853 reg. part.

De cuius: per la piena proprietà, sig.ra XXXX XXX, nata a XXXX il 15/03/XXXX, c.f.:





XXXXXXXX, deceduta il 17/12/XXX.

Eredi:

XXXX XXXX insieme ad altri 5 condividenti per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà: XXXX XXX, XXXX XXX, XXXX XXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXXX.

NOTA:

l'intero immobile (piano terra e primo piano) era originariamente identificato al Foglio 36, part. 598 sub.2, poi, con variazione del 09/03/2015, l'appartamento al piano terra è stato reso indipendente ed autonomo ed ha assunto la nuova identificazione catastale al Foglio 36, part.659 sub.1



~ **Immobile identificato nel Catasto Fabbricati di Palmi, Foglio 36, part. 659 sub.1**

Intestato: per la piena proprietà, bene personale, al sig. XXXX XXXX, nato a XXX il 22/04/XXX
c.f.: XXXXXXXXX

Titolo: atto di divisione per notaio Stefano Poeta in Gioia Tauro del 20/05/2015 rep. 11655/7520, registrato all'U.R. di Palmi il 26/05/2015 al n°1701 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 27/05/2015 al n° 8654 reg.gen e al n° 7157 reg. part.

assegnatario: XXXX XXXX, come sopra identificato per la piena proprietà come bene personale.

condividenti: gli altri 5 condividenti, come sopra identificati, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà: XXXX XXXX, XXXX XXX, XXXX XXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXXX.

Intestato: per la piena proprietà, bene personale, al sig. XXXX XXXX, nato a XXX il 22/11/XXXX
c.f.: XXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di donazione per notaio Stefano Poeta in Gioia Tauro del 20/05/2015 rep. 11656/7521, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 27/05/2015 al n° 8655 reg.gen e al n° 7158 reg. part.



donatario: XXXX XXXX, come sopra identificato per la piena proprietà come bene personale.
donante: XXXX XXXXX, come sopra identificato per la piena proprietà come bene personale.

Intestato: tutt'oggi l'immobile risulta ancora catastalmente intestato per la piena proprietà al sig. XXXX XXXX (decaduto il XX/XX/XXX) : il bene non è stato volturato a favore degli eredi, in quanto non vi è ancora la successione

Titolo: accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 12/08/2024 presso il Tribunale di Palmi, rep.633/2024 poi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di RC, il 20/09/2024 al n° 16741 reg.gen e al n° 13947 reg. part., ma non risulta trascritta alcuna denuncia di successione

De cuius: XXXX XXXX, nato a XXXX il 22/11/XXX c.f.: XXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX.

Eredi: XXXXX XXXXX, nata a XX XXXX il 19/08/XXX, c.f.: XXXXXXXX e XXXX XXXXX XX, nato a XXXX (RC) il 21/05/XXXX, c.f.: XXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà

NOTA: NON RISULTA TRASCritta LA SUCCESSIONE DEI BENI DI XXXXX XXXXXXXX.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 25/06/2025, risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 07/08/2015 al n°13063 Reg. Gen. e al n°1171 Reg. Part.

a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma c.f.: 09339391006.

per la piena proprietà dell'immobile in Palmi, Foglio 36, part.659 sub.1 e per la somma



complessiva di 240.000,00 €. di cui 120.000,00 € di capitale

contro:

XXXX XXXX, nato a XXX (RC) il 22/11/XXX, cod.fisc.: XXXXXXXXX per la piena proprietà dell'immobile in Palmi, Foglio 36, part.659 sub.1

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario di 120.000,00 € con atto a rogito del notaio Stefano Poeta del 05/08/2015 rep. n°11988/7767

Pignoramento di cui alla presente procedura notificato in data 04/04/2025.

trascritto: 18/04/2025 al n°7308 Reg.Gen. e al n°5892 Reg.Part.



a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA con sede in Roma , c.f.: 09339391006
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXXX XXXX XX, nato a XXXX (RC) il 21/05/XXXX, c.f.: XXXXXXXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1
XXXXXX XXXX, nata a XX XXXXXX il 19/08/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX
Per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Appartamento in Palmi, contrada Vitica n°2,

Foglio 36 part.659 sub.1 piano T, cat.A/3, cons. 7 vani, rendita 339,83 €.



Derivante da: atto di precetto notificato il 15/1/2025

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

nessuna

07. **Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Palmi, contrada Vitica n°22, appartamento per civile abitazione, sito al piano terra di un maggior edificio residenziale, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 36, part. 659 sub.1.



Prezzo base d'asta _____ **52.600,00 €.**

Descrizione: Il cespite pignorato di cui al presente lotto unico, è un appartamento per civile abitazione, sito al piano terra di un maggior edificio residenziale ubicato in contrada Vitica, un'area extraurbana del



comune di Palmi, nei pressi del monte sant'Elia. L'immobile rimane a 448 metri di altezza rispetto al livello del mare e vi si accede percorrendo circa 966 m di una stretta stradella carrabile ad una sola corsia che si diparte dalla Strada Statale n°18. Il fabbricato è molto distante dall'abitato di Palmi e dai servizi di cui è dotato il centro urbano: vi è una forte sensazione che l'abitazione sia dispersa in mezzo al nulla in quanto è lontana dalla Strada Statale, la stradina di accesso è lunga, stretta e completamente priva di marciapiedi ed illuminazione pubblica (vedi foto) ed inoltre nelle vicinanze vi sono solo campagne, qualche altro fabbricato rurale e qualche vecchio edificio abbandonato. Sulla stradina, si rinviene dapprima il fronte posteriore del maggior edificio (foto n°1 e n°2) ove si vedono due piani fuori terra. Per accedere all'appartamento bisogna entrare in un cortile di proprietà di terze parti e non pignorato. Il fronte anteriore si eleva per tre piani rispetto al cortile (foto n°3 e n°4). L'appartamento pignorato è identificato catastalmente al piano terra ma, in realtà, rimane in seminterrato in quanto il fronte posteriore è contro terra. Vi si accede mediante un cancelletto pedonale laterale, oppure tramite un ampio cancello carrabile scorrevole (foto n°5). All'ingresso, come si vede dalla foto n°6, vi è un'ampia veranda pavimentata e coperta di oltre 39 mq (nella planimetria catastale risulta invece essere un normale vano con le tamponature perimetrali). Fra l'edificio ed il muro di recinzione, vi è un lungo cortiletto pavimentato, ove è posizionato un grande serbatoio idrico (foto n°7). Nelle pareti della veranda d'ingresso, peraltro ben rifinita (foto n°8), si possono notare diffusi ammaloramenti nell'intonaco dovuti all'umidità da risalita capillare (foto n°9). Un portoncino protetto da un cancelletto esterno, conduce al corridoio d'ingresso cieco di circa 8 mq (foto n°10). L'appartamento è completo ed arredato ma evidentemente non abitato attualmente in quanto si vedono tutti gli arredi accatastati e coperti da teli, infatti il sig. XXXX XXXXX ha dichiarato che a breve si dovranno fare dei lavori per dei grossi problemi alla condotta fognaria e per le infiltrazioni. Il microclima interno è decisamente insalubre in quanto si percepisce immediatamente un terribile fetore di muffa. Sul lato destro, vi è un grande ambiente di oltre 32 mq, adibito a soggiorno/pranzo, anche se attualmente si vedono accatastate innumerevoli masserizie (foto n°11, n°12 e n°13); purtroppo tale ambiente non ha neanche una finestra che si apra direttamente sull'esterno. Il

soggiorno è dotato di caminetto ed è collegato ad una zona cottura di circa 10 mq (foto n°14 e n°15), rialzata di un gradino rispetto alla quota di pavimento del resto dell'alloggio. In corrispondenza dell'ingresso, si vede il termostato dell'impianto di riscaldamento e la centralina elettrica, con sezionatori, salvavita, ecc.. (foto n°16). Sul lato sinistro del corridoio, vi sono due camere da letto di circa 13 mq ciascuna, racchiuse con porte scorrevoli da incasso e provviste di finestra sul cortile e climatizzatore (foto n°17 e n°18). In fondo al corridoio vi è un bagno finestrato di oltre 6 mq con pianta triangolare e pareti piastrellate, corredato di lavabo, vaso, bidet e box doccia (foto n°19). L'appartamento ha una caratteristica anomala e particolarmente insolita : per accedere alla porzione nord occidentale della casa, bisogna attraversare un ascensore con doppia porta che mette in comunicazione diretta la veranda con il disimpegno interno (foto n°20 e n°21). Tale disimpegno finestrato di quasi 15 mq, ospita una scala a doppia rampa che conduce direttamente all'appartamento al piano superiore (foto n°22). Alla destra della scala, vi è un vano in cui non è stato possibile accedere in quanto il sig. XXXX XXXX era sprovvisto della chiave, ma che ha dichiarato essere un ripostiglio (foto n°23). Sotto la prima rampa della scala, vi è un piccolo ripostiglio (foto n°25) ed un altro ripostiglio cieco di quasi 8 mq, si ritrova in fondo al disimpegno (foto n°26). Nelle foto n°27, n°28 e n°29, si vedono chiaramente i danni agli intonaci e alle finiture, provocati dall'umidità per ascensione capillare dal sottofondo saturo.

In definitiva l'appartamento al piano seminterrato occupa una superficie lorda di 159,30 mq, per una superficie netta calpestabile di 122,45 mq ed un'altezza utile interna di 302 cm oltre 39,39 mq di veranda e il cortiletto esclusivo.

08. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
09. **Stato di possesso:** l'appartamento pignorato è in possesso agli esecutati; è completo, rifinito e arredato ma attualmente non abitato a causa di imminenti lavori di manutenzione.
10. **Identificazione catastale:** Catasto fabbricati di Palmi, **Foglio 36, part.659 sub.1**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita 339,83 €, contrada Vitica snc, piano Terra. Immobile ancora intestato per la piena proprietà al defunto XXXX XXXXX per ineseguita voltura.

11. **Confini:** l'immobile confina con appartamento sovrastante XXXX XXXX, con suoli XXX XXX e XXXXX XXXX, con suoli e con fabbricato XXX XXX, salvo se altri.
12. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [05](#)).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/08/2015 al n°13063 Reg. Gen. e al n°1171 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 18/04/2025 al n°7308 Reg.Gen. e al n°5892 Reg.Part.
13. **Conformità catastale:** l'ingombro esterno dell'immobile, è conforme a quanto si rileva nella planimetria catastale ma vi sono delle difformità nella suddivisione degli ambienti interni e nella posizione e configurazione della scala.
14. **Conformità urbanistico-edilizia:** per come dichiarato dai condividenti germani XXXX nel citato atto di divisione del 20/05/2015 rep.11.655., l'edificio era stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967. Tale dichiarazione è stata fatta anche nel successivo atto di donazione del 20/05/2015 rep.11.656. In seguito l'immobile è stato ristrutturato ed ultimato ma in assenza di titolo edilizio.
15. **Impianti:** gli scarichi delle acque reflue, non confluiscono nella fogna pubblica ma in un pozzo nero; l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, non è completato e non è funzionante; vi sono diversi climatizzatori del tipo split interno / unità esterna; l'impianto elettrico sottotraccia appare conforme; l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno istallato al piano superiore (non pignorato); il locale igienico è in buone condizioni.
16. **Servitù:** l'appartamento NON HA ACCESSO DIRETTO SULLA VIA PUBBLICA, ma bisogna attraversare le particelle non pignorate 660, 663 e 662 del Foglio 36, di proprietà di XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXX, XXXXX XXXXX e XXXX XXXX. Nel citato atto di divisione del 2015, gli assegnatari della part.660 si impegnavano a lasciare libero il suolo e destinarlo come strada di accesso, ma non vi è traccia di analogo impegno sulle restanti part.662 e 663. L'appartamento NON E' INDIPENDENTE in quanto direttamente collegato all'unità immobiliare del piano superiore mediante l'ascensore e la scala interna. Come descritto sopra, l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno istallato al piano superiore (non

pignorato) generando quindi un'ulteriore commistione fra due distinte unità immobiliari che invece dovrebbero essere autonome e indipendenti

17. **Altro:** no

18. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Palmi, contrada Vitica n°22, appartamento per civile abitazione sito al piano seminterrato di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 36 part.659 sub.1.

Valore dell'intero: $(159,30 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq}) + (39,39 \text{ mq} \times 0,50 \times 800,00 \text{ €/mq}) = 143.196,00 \text{ €}.$

Il maggior edificio rimane in una zona extra urbana, disperso nelle campagne alle pendici del monte Sant'Elia, tagliato fuori dalle ordinarie vie di comunicazione e raggiungibile solo tramite una lunga e stretta stradella priva di marciapiedi e di illuminazione pubblica. e la diffusa umidità da risalita capillare dal sottotondo che deteriora intonaci e finiture. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle descritte caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati, in particolar modo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Viste le condizioni generali, l'ubicazione in area extra urbana e il buon livello di finitura, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 800,00 €/mq. Il piccolo cortile, non ha valutazione propria ma rappresenta un elemento di maggior pregio, di cui si è tenuto conto in fase di determinazione del valore parametrico.

La veranda viene ragguagliata al resto dell'abitazione mediante un coefficiente pari a 0,50. In realtà, l'appartamento non è ubicato al piano terra ma al piano seminterrato quindi tutta la fascia meridionale rimane contro terra e larga parte delle pareti perimetrali è priva di finestre: per tale configurazione sfavorevole e per l'impianto di riscaldamento non completato e non funzionante, si applica un abbattimento del 15% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,85). Per accedere all'appartamento

pignorato, bisogna percorrere un lungo tratto di una stretta stradella di campagna ad unica corsia ed inoltre, cosa ancor più grave, bisogna attraversare dei suoli di proprietà di terzi. Per tali notevoli problematiche, si applica un abbattimento del 25% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,75).

Altra grave servitù che mina l'autonomia e l'indipendenza dell'unità immobiliare pignorata, è la configurazione della scala e dell'ascensore che collegano l'appartamento che ci occupa con quello del piano sovrastante, direttamente dall'interno, invece che passare da apposito vano condominiale autonomo;

inoltre l'acqua calda viene fornita da uno scaldabagno installato al piano superiore (non pignorato). Per tali gravi anomalie, si applica un abbattimento del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80).

L'immobile è ottimamente rifinito, con materiali e serramenti di qualità, ma tale aspetto di pregio è solo di tipo superficiale in quanto cela notevoli difetti realizzativi sottostanti : già in fase esecutiva andavano adottate delle soluzioni tecniche che impedissero l'insorgere dell'umidità da risalita dell'acqua del terreno saturo di sottofondo ed arginassero le infiltrazioni dalle pareti controterra. Risolvere oggi il problema della persistente umidità e delle muffe consequenziali, in un appartamento già rifinito, comporta interventi invasivi e costosi. Per tenere conto di tutto ciò, si applica un ulteriore abbattimento del 20%. All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita. Queste le superfici utilizzate nel calcolo: Sup. lorda totale = 159,30 mq, Sup. veranda = 39,39 mq.

Valore al netto delle decurtazioni:

$(159,30 \text{ mq} \times 0,85 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90 \times 800,00 \text{ €/mq}) + (39,39 \text{ mq} \times 0,50 \times 0,85 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90 \times 800,00 \text{ €/mq}) = 52.581,57 \text{ €}.$

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta _____ **52.600,00 €.**

Palmi, 01/10/2025

Il ctu
ing. Palumbo Domenico



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



PROC. N. 30/2025

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., CON IL SUO PROCURATORE AVV. EMILIA FRANCESCA ARTURI, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 30/2025 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Rosarno, via Bolzano n°4, piena proprietà di un immobile uso ufficio sito al piano terra, Comune di Palmi, via Vitica n°22, piena proprietà di un appartamento, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 36, part. 659 sub.1. l'immobile rimane al piano seminterrato di un maggior edificio in c.a., in un'area extra urbana alle pendici del monte sant'Elia. Il bene è raggiungibile tramite una lunga e stretta stradella che si diparte dalla SS.18. L'appartamento è ben rifinito e provvisto di un piccolo cortile esclusivo; con un'ampia veranda d'ingresso, due camere da letto, un locale igienico in ottime condizioni, un corridoio, un grande soggiorno con caminetto, collegato alla zona cottura, infine vi è una zona con tre ripostigli, la scala e l'ascensore. Gli infissi, la pavimentazione e le finiture, sono di buona qualità. Tutti gli ambienti sono dotati di climatizzatore del tipo split, ma l'impianto di riscaldamento con radiatori di alluminio, non è funzionante. Si nota umidità da risalita capillare dal sottofondo. L'immobile non ha accesso diretto alla via pubblica ed ha un collegamento diretto con il piano superiore a discapito della sua indipendenza. L'appartamento occupa una superficie lorda di 159,30 mq, per una superficie netta calpestabile di 122,45 mq ed un'altezza utile interna di 302 cm oltre 39,39 mq di veranda e il cortiletto esclusivo. Dall'atto di provenienza del 20/05/2015, l'edificio era stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967. In seguito l'immobile è stato ristrutturato ed ultimato ma in assenza di titolo edilizio. Vi sono alcune difformità fra la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta _____ **52.600,00 €.**
Offerta minima in aumento _____ **_____ €.**



REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L 83/015;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c, per come novellato dal D.L 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.è.c per come novellato D.L 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo offerto per ciascuno di esso;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.30/2025" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l' offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base(30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.30/2025, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della

individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.173 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni in Cancelleria o presso il custode e sul sito Internet www.asteannunci.it.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4