

**TRIBUNALE DI PALMI**

***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 42/2024 R.G.E.**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI PERIZIA GENERALE**

**Palmi, 26.11.2024**

***Il C.T.U.***

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 42/2024 R.G.Es. promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**INDICE**

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 42/2024 .....	2
03. Dati Catastali .....	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	7
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 4).....	7
<b>Allegati</b>	
• il verbale di sopralluogo .....	9
• la mappa catastale.....	11
• la copia delle ispezioni ipotecarie.....	12
• la copia dell'atto di compravendita del 02/08/1969 .....	20
• i Permessi di Costruire in Sanatoria .....	36
• il Certificato di Idoneità Statica.....	42
• il Certificato di Agibilità.....	44
• la copia del bando.....	46
• la copia dell'ordinanza.....	50
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	56

**01. Premessa**

In data 23/07/2024, la G.E. xxxxxxxxxxxx, ha conferito al sottoscritto xxxxxxxxxxxx, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di RC, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 42/2024 R.G.E. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Rosarno alla via Nazionale Nord n. 27. Il sopralluogo è stato effettuato in data 25/09/2024 alla presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario xxxxxxxxxxxx Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate le caratteristiche, le dimensioni e le fotografie degli appartamenti pignorati sito al piano primo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza sito al civico 27 di via Nazionale Nord.



02. **Pignoramento p.e. n° 42/2024**, notificato in data 10/06/2024

trascritto: il 03/07/2024 al n°12107 Reg.Gen. e al n°10055 Reg.Part.

a favore: xxxxxxxxxxxx

Per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1,2,3 e 4

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxx

coniugi, in regime di comunione legale dei beni

per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1,2,3 e 4

unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27

**Foglio 10 part. 856 sub 9**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 98  
escluse aree scoperte mq. 95, rendita 192,90 €

unità neg. 2: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27

**Foglio 10 part. 856 sub 13**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. mq. 123  
escluse aree scoperte mq. 117, rendita 214,33 €

unità neg. 3: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27

**Foglio 10 part. 856 sub 17 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot.  
mq. 126 escluse aree scoperte mq. 119, rendita 257,20 €

unità neg. 4: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27

**Foglio 10 part. 856 sub 19 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat.  
tot. mq. 108 escluse aree scoperte mq. 105, rendita 192,90 €

**Note:** Non vi sono discrepanze fra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i  
dati catastali attuali. Non vi sono discrepanze fra le quote di diritto pignorate e le  
quote di diritto di proprietà degli esecutati, così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Rosarno, beni intestati agli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxx:

**Foglio 10 part. 856 sub. 9**, appartamento, via Nazionale Nord n° 27, piano terzo, cat.A/3, cl.2, vani  
4.5, sup. cat. totale: 98 mq. (escluse aree scoperte: 95 mq.), rendita 192,90 €. L'immobile è  
stato accatastato in data 11/04/1991 con successivo accertamento e classamento n.1585/1991  
del 30/07/1992.

**Foglio 10 part. 856 sub. 13**, appartamento, via Nazionale Nord n° 27, piano terzo, cat.A/3, cl.2, 5



vani, sup. cat. totale: 123 mq (escluse aree scoperte: 117 mq), rendita 214,33 €. L'immobile è stato accatastato in data 11/04/1991 con successivo accertamento e classamento n.1585/1991 del 30/07/1992.

**Foglio 10 part. 856 sub. 17**, appartamento, via Nazionale Nord n° 27, piano primo, cat.A/3, cl.2, 6 vani, sup. cat. totale: 126 mq (escluse aree scoperte: 119 mq), rendita 257,20 €. L'immobile è stato accatastato in data 11/04/1991 con successivo accertamento e classamento n.1585/1991 del 30/07/1992. I dati derivano da un frazionamento del 13/02/1993 in atti dal 02/03/1999. Frazionamento per trasferimento di diritti n. 998.1/1993.

**Foglio 10 part. 856 sub. 19**, appartamento, via Nazionale Nord n° 27, piano primo, cat.A/3, cl.2, 4,5 vani, sup. cat. totale: 108 mq (escluse aree scoperte: 105 mq), rendita 192,90 €. L'immobile è stato accatastato in data 11/04/1991 con successivo accertamento e classamento n.1585/1991 del 30/07/1992. I dati derivano da un frazionamento del 13/02/1993 in atti dal 02/03/1999. Frazionamento per trasferimento di diritti n. 998.1/1993.

#### 04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Rosarno, Foglio 10, part. 73 sub. b di mq. 4780.**

Intestato: in data antecedente al ventennio: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.  
 Titolo: atto a rogato del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 11/07/1969, rep. 22189, raccolta 17236, registrato a Mileto (VV) in data 22/07/1969 al n. 420.  
 venditore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.  
 acquirente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**N.B. Sul terreno acquistato, foglio 10 part. 73 sub "b" di mq. 4780 è stato realizzato**

**l'immobile riportato nel NCEU al foglio 10 part. 856**

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



Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 11/11/2024 risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Ipoteca giudiziale:**

- Atto giudiziario, Tribunale di Palmi, del 15/03/2012 rep. 719  
Iscritta in data 11/04/2012 ai nn. 6734 RG e 400 RP.
- a favore: xxxxxxxxxxxxxxxx
- contro: xxxxxxxxxxxxxxxx  
per la quota di ½ dell'intera proprietà delle unità negoziali n. 1,2,3 e 4.
- unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 9**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 95, rendita 192,90 €
- unità neg. 2: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 13**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. mq. 123 escluse aree scoperte mq. 117, rendita 214,33 €
- unità neg. 3: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 17 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot. mq. 126 escluse aree scoperte mq. 119, rendita 257,20 €
- unità neg. 4: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 19 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 108 escluse aree scoperte mq. 105, rendita 192,90 €

#### **Ipoteca volontaria:**

- Iscritta in data 26/11/2007 ai nn. 27446 RG e 6197 RP.  
Atto di concessione a garanzia di mutuo di €. 750.000,00, del 16/11/2007 rep. 100483/14867 Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx.
- a favore: xxxxxxxxxxxxxxxx
- contro: xxxxxxxxxxxxxxxx  
coniugi, in regime di comunione legale dei beni,  
per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1,2,3 e 4
- unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 9**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 95, rendita 192,90 €
- unità neg. 2: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27



- Foglio 10 part. 856 sub 13**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. mq. 123 escluse aree scoperte mq. 117, rendita 214,33 €
- unità neg. 3: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27
- Foglio 10 part. 856 sub 17 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot. mq. 126 escluse aree scoperte mq. 119, rendita 257,20 €
- unità neg. 4: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27
- Foglio 10 part. 856 sub 19 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 108 escluse aree scoperte mq. 105, rendita 192,90 €

**Pignoramento immobiliare:**

N°: 863 del 10/06/2024, Ufficiale Giudiziario di Palmi, trascritto il 03/07/2024 al n° 12107 R.G. e al n° 10055 R.P.

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
credito di €. 223.240,87 oltre interessi e spese.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
coniugi, in regime di comunione legale dei beni,  
per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1,2,3 e 4

- unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27
- Foglio 10 part. 856 sub 9**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 95, rendita 192,90 €
- unità neg. 2: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27
- Foglio 10 part. 856 sub 13**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. mq. 123 escluse aree scoperte mq. 117, rendita 214,33 €
- unità neg. 3: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27
- Foglio 10 part. 856 sub 17 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot. mq. 126 escluse aree scoperte mq. 119, rendita 257,20 €
- unità neg. 4: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27
- Foglio 10 part. 856 sub 19 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 108 escluse aree scoperte mq. 105, rendita 192,90 €

N°: 192 del 22/05/2013, Unep Tribunale di Palmi, trascritto il 10/07/2013 al n° 13735 R.G. e al n° 9420 R.P.

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
credito di €. 352.433,32 oltre interessi e spese.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



coniugi, in regime di comunione legale dei beni,  
per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1,2,3 e n. 4

- unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 9**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 98  
escluse aree scoperte mq. 95, rendita 192,90 €
- unità neg. 2: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 13**, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. mq. 123  
escluse aree scoperte mq. 117, rendita 214,33 €
- unità neg. 3: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 17 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot.  
mq. 126 escluse aree scoperte mq. 119, rendita 257,20 €
- unità neg. 4: Immobile in Rosarno, via Nazionale Nord n. 27  
**Foglio 10 part. 856 sub 19 (ex sub 3)**, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat.  
tot. mq. 108 escluse aree scoperte mq. 105, rendita 192,90 €

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento trascritto il 03/07/2024, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli.

#### 07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 4)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 4 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

##### LOTTO 1

Comune di Rosarno, via Nazionale Nord n° 27, **quota di 1/1** della piena proprietà dell'appartamento di 90,17 mq lordi (76,06 mq netti) al piano terzo di un maggior edificio a cinque piani fuori terra con copertura a tetto, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 10 part. 856 sub. 9**

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **42.590,00 €.**



**LOTTO 2**

Comune di Rosarno, via Nazionale Nord n° 27, **quota di 1/1** della piena proprietà dell'appartamento di 120,54 mq lordi (101,56 mq netti) al piano terzo di un maggior edificio a cinque piani fuori terra con copertura a tetto, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 10 part. 856 sub. 13**

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **63.469,00 €.**

**LOTTO 3**

Comune di Rosarno, via Nazionale Nord n° 27, **quota di 1/1** della piena proprietà dell'appartamento di 120,54 mq lordi (101,03 mq netti) al primo piano di un maggior edificio a cinque piani fuori terra con copertura a tetto, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 10 part. 856 sub. 17**

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **63.469,00 €.**

**LOTTO 4**

Comune di Rosarno, via Nazionale Nord n° 27, **quota di 1/1** della piena proprietà dell'appartamento di 108,41 mq lordi (86,43 mq netti) al primo piano di un maggior edificio a cinque piani fuori terra con copertura a tetto, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 10 part. 856 sub. 19**

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **50.400,00 €.**

Il ctu

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

