

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 44/2025 R.G.E.

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA GENERALE

Palmi, 11.11.2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Tripodi

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 44/2025 R.G.Es. promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 44/2025	2
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	4
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2).....	5
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	6
• la mappa catastale.....	8
• Licenza edilizia.....	9
• Nulla Osta del Genio Civile.....	10
• Richiesta di voltura delle licenza edilizia.....	12
• Concessione edilizia in sanatoria.....	13
• Certificato di idoneità statica	14
• la copia del bando.....	17
• la copia dell'ordinanza.....	21
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	25

01. **Premessa**

In data 01/07/2025, la G.E. dott.ssa Marta Caineri, ha conferito al sottoscritto XXXXXXXXXXXX l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 44/2025 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 Gioia Tauro alla via Magna Grecia n. 26. Il sopralluogo è stato effettuato in data 03/09/2025 alla presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario XXXXXXXXXXXX. Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate le caratteristiche, le dimensioni e le fotografie dell'unità immobiliare pignorata.

02. **Pignoramento p.e. n° 44/2025**, notificato in data 19/05/2025

trascritto: il 12/06/2025 ai nn° 8589/10643

a favore: XXXXXXXXXXXX

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

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

unità neg. 1: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26

Foglio 30 part. 327 sub 5, cat. A/3, classe 2, vani 7, rendita 339,83 €

unità neg. 2: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26

Foglio 30 part. 327 sub 9, cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita 291,28 €

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 dell' esecutato, così come risulta dai registri immobiliari.

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, beni intestati all' esecutato XXXXXXXXXXXX.

Foglio 30 part. 327 sub. 5, appartamento, via Magna Grecia n° 26, piano terra, cat.A/3, cl. 2, vani 7, sup. cat. totale: 150 mq. (escluse aree scoperte: 143 mq.), rendita 339,83 €. L'immobile è stato accatastato in data 01/01/1989 con successivo accertamento e classamento n.245/1989 del 24/09/1990.

Foglio 30 part. 327 sub. 9, appartamento, via Magna Grecia n° 26, secondo piano, cat. A/3, cl.2, vani 6, sup. cat. totale: 174 mq. (escluse aree scoperte: 171 mq.), rendita 291,28 €. L'immobile è stato accatastato in data 01/01/1989 con successivo accertamento e classamento n.245/1989 del 24/09/1990.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 30, part. 327 sub 1 e sub 2**

1) Intestato: in data antecedente al ventennio: XXXXXXXX.

Titolo: atto di donazione a rogito del notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RC in data XXXXXXXX di formalità.

venditore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
acquirente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria 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 30/11/2011 ai nn. 21317 RG e 3192 RP.

Atto di concessione a garanzia di mutuo di €. 190.000,00, del 28/11/2011 rep. 55574/13669 Notaio Marcella Clara RENI di Palmi.

a favore: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX

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

derivante da: garanzia di mutuo fondiario di originari euro 190.000,00

unità neg. 1: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26

Foglio 30 part. 327 sub 5, cat. A/3, classe 2, vani 7, rendita 339,83 €

unità neg. 2: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26

Foglio 30 part. 327 sub 9, cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita 291,28 €

Ipoteca volontaria:

Iscritta in data 03/06/2013 ai nn. 10869 RG e 833 RP.

Atto di concessione a garanzia di mutuo di €. 50.000,00, del 29/05/2013 rep. 56710/14389 Notaio Marcella Clara RENI di Palmi.

a favore: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

derivante da: garanzia di mutuo fondiario di originari euro 50.000,00

unità neg. 1: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26

Foglio 30 part. 327 sub 5, cat. A/3, classe 2, vani 7, rendita 339,83 €

unità neg. 2: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26

Foglio 30 part. 327 sub 9, cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita 291,28 €

Pignoramento immobiliare:

N°: 132 del 06/02/2017 del Tribunale di Palmi trascritto in data 24/02/2017 al n. 3036
RG e n. 2480 RP

a favore: XXXXXXXX
Per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1 e n. 2

contro: XXXXXXXXXXXX
per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1 e n. 2

unità neg. 1: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26
Foglio 30 part. 327 sub 5, cat. A/3, classe 2, vani 7, rendita 339,83 €

unità neg. 2: Immobile in Gioia Tauro, via Magna Grecia n. 26
Foglio 30 part. 327 sub 9, cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita 291,28 €

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 12/06/2025, 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 2)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 2 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di Gioia Tauro, via Magna Grecia n° 26, **quota di 1/1** della piena proprietà dell'appartamento di 176,62 mq lordi (149,90 mq netti) piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 30 part. 327 sub. 5**

Prezzo base d'asta _____ **64.500,00 €.**

LOTTO 2

Comune di Gioia Tauro, via Magna Grecia n° 26, **quota di 1/1** della piena proprietà

dell'appartamento di 152,45 mq lordi (131,20 mq netti) secondo piano, identificato nel Catasto

Fabbricati al **Foglio 30 part. 327 sub. 9**

Prezzo base d'asta _____ **94.400,00 €.**

Il ctu
Arch. Giuseppe Tripodi