

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. **22/2018 R.G.E.**

Procedura esecutiva immobiliare vertente

Tra

BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- | | |
|---|------------------------------------|
| - 1. <i>Premessa</i> | - 4. <i>Descrizione analitica</i> |
| - 2. <i>Identificazione immobili pignorati</i> | - 5. <i>Regolarità urbanistica</i> |
| 2.1 <i>Pignoramento</i> | - 6. <i>Stima</i> |
| 2.2 <i>Dati catastali attuali</i> | |
| - 3. <i>Storia ipotecaria</i> | |
| 3.1 <i>Trasferimenti di proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento</i> | |
| 3.2 <i>Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento</i> | |
| 3.3 <i>Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento</i> | |

- | | |
|---|---|
| A <i>Verbale di accesso</i> | I <i>Documentazione fotografica</i> |
| B <i>Specifiche competenze e spese</i> | J <i>Mappa catastale</i> |
| C <i>Ispesioni ipotecarie</i> | K <i>Visura catastale</i> |
| D <i>Bando</i> | L <i>Planimetria catastale</i> |
| E <i>Ordinanza di vendita</i> | M <i>Stralcio progetto Lic. Ed. 14/1975</i> |
| F <i>Disposizioni generali di vendita</i> | N <i>CTU versione Privacy</i> |
| G <i>Comunicazione inizio operazioni peritali</i> | |
| H <i>Trasmissione Relazione alle parti</i> | |

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco



1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Salvatore Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1511 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Palmi, sono stato nominato C.T.U. dal G.E. Dott.ssa Marta Caineri nella causa, recante il n. 63/2024 R.G.E., tra **BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT** contro -----.

Preliminarmente ho redatto la scheda di controllo documentazione per come richiesto nell'incarico, depositandola in data 27.03.2025. Successivamente, dopo una sospensione delle operazioni peritali, con nota del 13.11.2025 a mezzo raccomandata A.R. e pec, ho convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali in data 18.11.2025. In tale occasione ho ispezionato l'immobile oggetto di pignoramento rilevando ogni utile elemento in relazione ai quesiti posti.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1 PIGNORAMENTO

La presente procedura esecutiva n. **63/2024** è stata generata da pignoramento immobiliare:

- notificato il 30.07.2024;
- trascritto in data 24.09.2024 a Reggio Calabria ai nn. 16910/14100;
- a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT;
- contro -----

e grava sul seguente immobile:

Immobile n. 1: Abitazione di tipo economico sita in **Rosarno (RC)** alla **via Nazionale Sud n. 364** e distinta in catasto del **Comune di Rosarno** al **foglio n. 19 part. 550 sub. 2, P. 1, cat. A3**

Piena proprietà.



2.2 DATI CATASTALI ATTUALI

I beni pignorati sono oggi così distinti in catasto:

Catasto Fabbricati di Rosarno

in testa a:

----- nato a Polistena (RC) il 20.02.1982 piena proprietà
foglio n. 19, part. n. 550, sub. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 6, sup. cat. 153 mq., P1.

3. STORIA IPOTECARIA

3.1 TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Beni identificati nel Catasto del Comune di Rosarno, foglio 99, part. 550 sub. 2

- 1) **Intestati:** : ----- nato a Rosarno (RC) il 07.05.1946
Titolo: Atto di donazione per notaio Egle Acone del 07.08.1984 trascritto a Reggio Calabria il 11.09.1984 ai n. 14654/13251
Venditori: ----- nata a San Calogero il 25.06.1922
Acquirenti: ----- nato a Rosarno (RC) il 07.05.1946

- 2) **Intestati:** : ----- nato a Polistena (RC) il 20.02.1982 per la quota di 2/9
----- nata a Polistena (RC) il 12.03.1983 per la quota di 2/9
----- nato a Polistena (RC) il 18.09.1986 per la quota di 2/9
----- nato a Rosarno (RC) il 04.01.1957 per la quota di 3/9
Titolo: Successione in morte di -----, deceduto il 10.09.2000, registrata il 17.01.2003 e trascritta a Reggio Calabria il 13.12.2005 ai n.38042/24146.
Venditori: ----- nato a Rosarno (RC) il 07.05.1946 per la quota di 1/1.
Acquirenti: ----- nato a Polistena (RC) il 20.02.1982 per la quota di 2/9
----- nata a Polistena (RC) il 12.03.1983 per la quota di 2/9
----- nato a Polistena (RC) il 18.09.1986 per la quota di 2/9



----- nato a Rosarno (RC) il 04.01.1957 per la quota di 3/9

3) **Intestati:** : ----- nato a Polistena (RC) il 20.02.1982 per la quota di 7/9

Titolo: Atto di compravendita per notaio Federico Salvatore del 10.09.2008 trascritto a Reggio Calabria il 11.09.2008 ai n. 16852/12874

Venditori: ----- nata a Polistena (RC) il 12.03.1983 per la quota di 2/9

----- nato a Polistena (RC) il 18.09.1986 per la quota di 2/9

----- nato a Rosarno (RC) il 04.01.1957 per la quota di 3/9

Acquirenti: ----- nato a Polistena (RC) il 20.02.1982 per la quota di 7/9

In virtù degli atti 2) e 3) l'esecutato ----- è divenuto pieno proprietario del bene oggetto di pignoramento.

Si evidenzia che gli eredi di ----- hanno accettato l'eredità:

- Accettazione dell'eredità da parte di -----, nascente da atto per Notaio Federico Salvatore del 10.09.2008, trascritta il 22.10.2024 ai n. 18514/15433
- Accettazione dell'eredità da parte di -----, nascente da atto per Notaio Federico Salvatore del 10.09.2008, trascritta il 22.10.2024 ai n. 18513/15432

3.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 11.09.2008 ai n.ri 16853/2195.

A FAVORE di **BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT** con sede a Verona.

CONTRO: ----- nato a Polistena (RC) il 20.02.1982



3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dall'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12.12.2025 (all. C) non risultano pubblicate formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato successive alla data di trascrizione del pignoramento. Esiste solo una nota di trascrizione a favore relativa alla accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato, circostanza già nota perché contenuta nella relazione notarile.

4. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto unico qui esaminato è costituito dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Via Nazionale Sud n. 364 a Rosarno (RC) e così distinto in catasto:
foglio n. 19, part. n. 550, sub. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 6, sup. cat. 153 mq., P1.

Il fabbricato ove ricade l'unità in esame confina: Via Nazionale Sud, Via Pirandello, fabbricato part. 547, fabbricato part. 602.

Si tratta di un fabbricato a c.a. a quattro piani f.t..

Le facciate sono rifinite con intonaco grezzo, mancante dello strato di finitura superficiale. Detta finitura è presente solo nell'attività commerciale al piano terra (*foto n. 1, 2*). Si evidenziano: ringhiere dei balconi in ferro e infissi in alluminio con tapparelle in pvc. Lo stato di conservazione è carente: si osservano gravi ammaloramenti agli intradossi e frontalini dei balconi, con distacchi di intonaco e cls oltre a ferro di armatura scoperto.

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene dal corpo scala condominiale posto sulla sinistra (*foto n. 3*). Si evidenziano rivestimenti in marmo, balaustre in ferro, infissi in alluminio, intonaco civile alle pareti, il tutto di vecchia fattura ed in carente stato di conservazione.

L'immobile in esame si trova al primo piano e, contrariamente alle risultanze catastali, che riferiscono di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, si presenta composto da due distinte unità, con accessi indipendenti (*foto n. 5, 14*), appresso descritte.

Unità 1. Si tratta di una unità destinata a studio professionale composta da: ingresso (*foto n. 6, 7*); due uffici (*foto n. 8, 9*); bagno (*foto n. 10*), ripostiglio (*foto n. 11*), balcone (*foto n. 12*).



Le caratteristiche costruttive di quanto appena descritto possono essere così sintetizzate:

- pavimenti in segato di marmo di vecchia fattura;
- pareti rifinite in intonaco civile, con sovrastante pitturazione;
- rivestimento pareti e pavimento del bagno in ceramica;
- infissi esterni in alluminio di vecchia fattura e tapparelle in pvc (*un solo infisso più recente*);
- porte interne in legno di vecchia fattura;
- pavimento balcone in ceramica e balaustre in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia;
- climatizzazione a mezzo di unità split;

Il livello di finitura è tipico di immobili simili risalenti agli anni 70 del secolo scorso, e può definirsi discreto, come pure lo stato di conservazione, se si escludono i sottobalconi vistosamente ammalorati (*foto n. 13*).

Unità 2. Si tratta di una unità a destinazione non ben definita, composta da: vano destinato ad ufficio (*foto n. 15, 16*); disimpegno (*foto n. 17*); bagno (*foto n. 21*) locale di deposito (*forse ex cucina, foto n. 20*), altra stanza (*foto n. 18, 19*), balcone (*foto n. 22*).

Le caratteristiche costruttive di quanto appena descritto possono essere così sintetizzate:

- pavimenti in segato di marmo di vecchia fattura;
- pareti rifinite in intonaco civile, con sovrastante pitturazione;
- rivestimento pareti e pavimento del bagno in ceramica;
- rivestimento locale deposito in ceramica;
- infissi esterni in alluminio di vecchia fattura e tapparelle in pvc;
- porte interne in legno di vecchia fattura;
- pavimento balcone in ceramica e balaustre in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento non presente;

Il livello di finitura è tipico di immobili simili risalenti agli anni 70 del secolo scorso, e può definirsi discreto, come pure lo stato di conservazione, se si escludono i sottobalconi



vistosamente ammalorati.

La distribuzione planimetrica si può evincere dalla planimetria catastale (*all. L*) nella quale sono state evidenziate le differenze riscontrate in situ.

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	SLP (mq.)	Sup. balconi (mq.)
Unità 1	74,37	33,80
Unità 2	68,84	7,42
Tot.	143,21	41,22

Si evidenzia che dal balcone dell'unità 1 è possibile accedere anche dall'unità 2.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare in esame è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico del comune di Rosarno volta ad ottenere copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

L'ufficio ha fornito la copia della licenza edilizia n. 14 del 27.10.1975 sulla scorta della quale è stato realizzato il fabbricato nel suo complesso, ed il progetto relativo ad essa (*all. M*).

L'esame del progetto consente di rilevare una difformità del realizzato rispetto al progetto assentito. Infatti oltre alle differenze di distribuzione interna (*agevolmente regolarizzabili*) si evidenzia una difformità consistente in un incremento volumetrico determinato dalla realizzazione del locale di deposito, dove invece in progetto era previsto un balcone. Detta difformità è presente su tutti piani dell'edificio (*foto n. 2*). Inoltre il progetto assentito era relativo alla costruzione di un edificio a tre piani f.t., mentre in realtà i piani f.t. sono quattro.

L'edificio ricade in zona B3 del vigente strumento urbanistico, nella quale le norme di attuazione prescrivono un indice di edificabilità pari a 2.5 mc./mc. Considerata la superficie di sedime e l'altezza dell'edificio, ed il piano aggiuntivo, non vi è volumetria residua da poter utilizzare per sanare la difformità.



Detta difformità potrà essere eliminata previa demolizione delle pareti perimetrali dell'ampliamento per ricondurlo alle condizioni di progetto assentite (*balcone*).

Occorrerà dunque una pratica edilizia che regolarizzi l'attuale distribuzione dell'immobile e preveda la demolizione dell'abuso **nell'unità immobiliare in esame**.

I costi stimati per la pratica edilizia e la demolizione (*e ripristini connessi*) sono i seguenti:

Pratica edilizia	
Progetto e direzione lavori	€ 4.000,00
Demolizione abuso e ripristini	€ 7.000,00
Tot.	€ 11.000,00

Occorre inoltre procedere alla corretta rappresentazione in catasto dell'effettivo stato dei luoghi.

6. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili.

L'area ricade nella zona sub-periferica sud-ovest dell'abitato di Rosarno, lungo la via Nazionale sud, in una area caratterizzata da edifici a più piani con numerose attività commerciali ai piani terra.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 660,00 €/mq. riferito ad immobili in condizioni ordinarie.

Per determinare il valore effettivo del bene occorre applicare opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, consistenti in abbattimenti/aumenti percentuali ed in detrazioni tout court relativi alle spese occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali. Considerato che, come riferito al punto precedente, occorre procedere alla demolizione dell'ampliamento abusivo, si dovrà ridurre conseguentemente la superficie interna effettivamente disponibile (*ed aumentare quella dei balconi*).

La tabella che segue illustra i correttivi adottati e determina, in ultima analisi il valore del bene.



Valore ordinario	€660,00		
Correttivi			
stato conservativo e finiture	-10,00%		
assenza garanzia vizi	-10,00%		
Tot.	-20,00%		
	€528,00		
alloggio	132,24	€ 528,00	€ 69 822,72
balcone	52,19	€ 132,00	€ 6 889,08
			€ 76 711,80
Spese modifiche catastali			- € 1 000,00
Oneri tecnici (prog. e D.L.)			- € 4 000,00
Lavori di demolizione e ripristino			-€ 7 000,00
		totale	€64 711,80

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene in esame è pari, in cifra tonda, a €65 000,00

Taurianova 02.12.2025

Il C.T.
ing. Salvatore Greco

