

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA

Proc. Esecutiva N° 85/2025 Reg. Es. Imm.

Contro

1

G.E.: Dottorressa Marta CAINERI

UDIENZA: 08.07.2026

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)
Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com
@: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it

INDICE

	Premessa	3
01.	Pignoramento RGE n° 85/2025	3
02.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
03.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
04.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
05.	Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto	5
06.	Valutazione	7

Allegati:

foto	8
posizionamento Google	10
stralcio catastale	11
visura catastale	13
planimetria catastale	15
ispezioni ipotecarie	16
strumento urbanistico	22
concessioni edilizie	25
planimetrie	41

Premessa

Il sottoscritto arch. Giuseppe Portolese, nato a Santa Cristina d'Aspromonte il 14 Gennaio 1965 C.F. PRTGPP65A14I176P, con studio tecnico a Santa Cristina d'Aspromonte in Via Roma 9, Partita Iva 01532480801, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria al n.1189, in riferimento all'incarico di C.T.U. ricevuto, inerente la Procedura Esecutiva N. 85/2025 Reg. Es. Imm., dal G.E.: Dottoressa Marta Caineri, comunica che i dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 16.04.2026 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Rosarno (RC) in Via Gorizia n.60.

01. **Pignoramento p.e. n° 85/2025.** Atto pignoramento immobiliare n. 1602 del 19 novembre 2025, notificato in data 20 novembre 2025.

Trascritto a favore:

~~Il sottoscritto~~ nata a ~~Rosarno~~ (RC) il ~~11.11.1966~~ e residente a ~~Rosarno~~ (RC) in Via ~~Alimastro~~ n.1/B C.F.: ~~196611110000000000~~, nuda proprietà, per la quota di ~~1/2~~ ~~Il sottoscritto~~ nato a Rosarno (RC) il ~~11.11.1966~~ e residente a ~~Rosarno~~ (RC) in Via ~~Alimastro~~ n.1/B C.F.: ~~196611110000000000~~, nuda proprietà, per la quota di 1/2.

contro:

~~Il sottoscritto~~ nato a Rosarno (RC) il 11.11.1966 e residente a Rosarno (RC) in C.da Alimastro, 17 C. F.: ~~196611110000000000~~, quale proprietario 1/1, **Piena Proprietà**

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno (RC), beni intestati a ~~Il sottoscritto~~ per diritti pari ad 1/1,

- Lotto Unico:
- Foglio 19 particella 924 sub 2 Via Gorizia n.60, categoria F3 unità in corso di costruzione.

02. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

Lotto Unico Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno (RC), foglio 19, particella 924 sub 2 intestati: ~~Il sottoscritto~~ nato a ~~Rosarno~~ (RC) il ~~11.11.1966~~ e residente a ~~Rosarno~~ (RC) in C.da ~~Alimastro~~, 17 C. F.: ~~196611110000000000~~, quale proprietario 1/1, **Piena Proprietà;**

- **Atto Pubblico Notarile di donazione** del 04 luglio 1995 del Notaio Luigi Castaldo repertorio Registro Generale n. 11701, Registro Particolare n. 9798 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 31 luglio 1995,

contro: ~~Il sottoscritto~~ nato a Rosarno (RC) il ~~11.11.1966~~, C.F.: ~~196611110000000000~~,

proprietario per 1/2 in comunione di beni, ~~Il sottoscritto~~ nata a ~~Rosarno~~ (RC) il

~~11.11.1966~~, C.F.: ~~196611110000000000~~, **proprietaria per 1/2** in comunione di beni,

~~Il sottoscritto~~ nato a ~~Rosarno~~ (RC) il ~~11.11.1966~~ C.F.: ~~196611110000000000~~

Usufruttuario e [redacted], nato a [redacted] (RC) il [redacted] C. F.: [redacted]
Usufruttuario;

a favore: [redacted] nato a Rosarno (RC) il [redacted], C. F.: [redacted]

col presente atto viene trasferita la **Piena Proprietà**;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 08.04.2025, Registro Generale n. 6446, Registro Particolare n. 5218, emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 20/11/2025 contro [redacted] nato a [redacted] (RC) [redacted] **Piena Proprietà**, C. F.: [redacted], a favore di [redacted] nata a Rosarno (RC) il [redacted] e residente a [redacted] (RC) in Via [redacted] n.1/B C.F.: [redacted], nuda proprietà, per la quota di 1/2 e [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted] e residente a [redacted] (RC) in Via [redacted] n.1/B C.F.: [redacted], nuda proprietà, per la quota di 1/2.

03. 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:

CRONOSTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno (RC), foglio 19, particella 924 sub 2 intestati: [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted] ed ivi residente in C.da [redacted], 17 C. F.: [redacted], quale proprietario 1/1;

- **Atto Pubblico Notarile di donazione** del 04 luglio 1995 del Notaio Luigi Castaldo repertorio Registro Generale n. 11701, Registro Particolare n. 9798 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 31 luglio 1995,

contro: [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted], C.F.: [redacted],

proprietario per 1/2 in comunione di beni, [redacted] nata a [redacted] (RC) il [redacted]

C.F.: [redacted] **proprietaria per 1/2** in comunione di beni,

[redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted] C.F.: [redacted]

Usufruttuario e [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted] C. F.: [redacted]

Usufruttuario;

a favore: [redacted] nato a [redacted] (RC) [redacted], C. F.: [redacted]

col presente atto viene trasferita la **Piena Proprietà**;

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 08.04.2025, Registro Generale n. 6446, Registro Particolare n. 5218, emesso dal Tribunale di Palmi e notificato il 20/11/2025 contro [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted] **Piena**

Studio Tecnico: arch. Giuseppe Portolese Via Roma, 9 – 89056 Santa Cristina d'Aspromonte (RC)

Cellulare +39 3397453226 @: giuseppe.portolese@alice.it - @: giuseppe.portolese35@gmail.com

@: studiotecnicoportolese@gmail.com - @ pec: gportolese@oappc-rc.it

Proprietà, C. F.: [redacted], a favore di [redacted], nata a [redacted] (RC) il [redacted] e residente a [redacted] (RC) in Via [redacted] n.1/B C.F.: [redacted], nuda proprietà, per la quota di 1/2 e [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted] e residente a [redacted] (RC) in Via [redacted] n.1/B C.F.: [redacted], nuda proprietà, per la quota di 1/2.

01. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13.04.2026 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

02. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto

Lotto Unico: Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno (RC), foglio 19, particella 924 sub 2 intestati: [redacted]

Il fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria è stato costruito con richiesta di licenza di costruzione edilizia del 18.04.1974 n. 05001 di protocollo dal Comune di Rosarno a [redacted]. Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 del 15.04.1999 protocollo 87 Prat. N. 858/86/B del Comune di Rosarno.

Il Fabbricato è posto in zona omogenea B1 Zona di completamento conservativo. Le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale permettono l'edificazione di completamento tramite intervento edilizio diretto. È consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e per i manufatti di interesse storico opere di restauro conservativo ai sensi della Legge 457/1978. La destinazione di base è residenziale. Le utilizzazioni consentite sono attività commerciali ed artigiane, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, alle attività turistiche, alle attività ricreative, culturali, sociali, amministrative, scolastiche. Sono consentiti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione e per gli edifici ad un solo piano la sopraelevazione per la realizzazione di un secondo piano, purché il manufatto risultante dall'intervento rispetti i seguenti parametri edificatori:

If: $\leq 5,00$ mc/mq

H max : 7,00 m imposta falda

N. Piani : 2

P : 1mq/10mc

È consentita la copertura con tetto a falde ed è vietata la costruzione di balconi in aggetto.

Il fabbricato confina a Nord con il fabbricato stessa Ditta gettante sulla Via Fiume, ad Est con la particella 2263, a Sud gettante con la Via Gorizia, ad Ovest con la particella 914.

L'intero fabbricato si presenta al rustico; privo di intonaco, pavimenti, rivestimenti, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento. Gli infissi esterni sono in ferro, la porta d'ingresso di tipo carraio, gli infissi interni sono mancanti. Al piano terra è posto un locale unico con una scala che porta al piano primo (secondo fuori terra) attualmente adibita a deposito. Al piano primo (secondo fuori terra) sono presenti due piccole camere di cui

una senza luce la scala porta al secondo piano (terzo fuori terra) dove è posta un'altra piccola camera più un terrazzo coperto con struttura in ferro e manto di copertura in lamiera ondulata in ferro. Sono presenti due balconi aggettanti sulla via Gorizia.

Diritto da vendere: nuda proprietà.

Stato di possesso: piena proprietà, fabbricato in costruzione.

Conformità catastale: nel sopralluogo si è riscontrato la difformità nella distribuzione dei vani del piano primo (secondo fuori terra) e del piano secondo (terzo fuori terra) rispetto alla planimetria di progetto consistenti nella elevazione di muri divisorii degli ambienti, queste possono essere risolte facilmente con una revisione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

Vincoli urbanistici: Il Fabbricato è posto in zona omogenea B1 secondo l'art. 29 dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Rosarno.

Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato è stato costruito con richiesta di licenza di costruzione edilizia del 18.04.1974 n. 05001 di protocollo del Comune di Rosarno a c.f.: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 del 15.04.1999 protocollo 87 Prat. N. 858/86/B del Comune di Rosarno.

Impianti: il fabbricato è privo di impianti.

Altro: i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere personale ed anche relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., se dovuta, T.A.S.I. e necessità primarie quali Enel, Sistema Idrico e Fognario Comunale.

06. Valutazione:

Lotto Unico: Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno (RC), foglio 19, particella 924 Sub 2: Valore dell'intero:

La superficie al lordo dei muri è la seguente:

Piano Terra 45,88 mq

Piano Primo 46,91 mq + 1,65 mq balcone per un totale di 48,56 mq

Piano Secondo 25,46 mq + 6,93 mq terrazzo coperto + 1,65 mq balcone per un totale di 34,04 mq (*balconi e terrazzo coperto sono stati calcolati ad 1/3 della loro superficie quali locali accessori*).

Per cui la superficie totale del fabbricato al lordo dei muri è 45,88 mq + 48,56 mq + 34,04 mq = 128,48 mq

Il valore medio di mercato di € 552,50 al mq di superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2025 Il semestre, bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 20%, del valore medio di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Gravando sul fabbricato altri oneri, in quanto il fabbricato risulta in costruzione e le condizioni sono al rustico e le difformità catastali si applica una riduzione del 30% del valore medio di mercato.

A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

Riduzione € 552,50 mq – 20% (€ 110,50) per l'assenza della garanzia per vizi = € 442,00 al mq.

Riduzione € 442,00 mq - 30% (€ 132,60) per condizioni fabbricato = € 309,40 al mq.

Arrotondamento € 309,40 al mq.

Valore al netto della decurtazione: € 309,40 x 128,48 = € 39.751,71.

Trattandosi di nuda proprietà si ricorre al seguente calcolo per la determinazione del valore:

Riduzione del 20% per la difficoltà di proporre sul mercato la nuda proprietà del fabbricato.

Per l'anno 2026 il valore della nuda proprietà si calcola utilizzando i coefficienti ministeriali basati sull'età dell'usufruttuario. Nonostante il tasso di interesse legale sia sceso all'1,60%, per fini fiscali e di calcolo all'usufrutto si applica per legge un tasso minimo del 2,50%.

Essendo che l'usufruttuario compie 60 anni 11.11.2026 si prenderà come riferimento della Tabella, del DM 24/12/2025 e Allegato 1 e del D.Lgs 139/2024, la fascia di età che va da 57 a 60 anni, il valore dell'usufrutto ha una percentuale del 60% mentre quello della nuda proprietà del 40%.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$\text{Valore Nuda Proprietà} = \text{Valore Piena Proprietà} - \text{Valore Usufrutto}$$

Detrarre dal Valore Piena Proprietà il 20% per difficoltà a vendere:

$$€ 39.751,71 - 10\% (€ 3.975,17) = € 35.776,54$$

Valore Nuda Proprietà = Valore Piena Proprietà € 35.776,54 – 60% (€ 21.465,92) = € 14.310,62

Arrotondamento € 14.500,60.

PREZZO TOTALE a BASE D'ASTA € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00).

Santa Cristina d'Aspromonte, 08.05.2026

II C.T.U.

Arch. Giuseppe Portolese

Carl. J. J. M.

Foto



Esterno



Piano Terra



Piano Primo

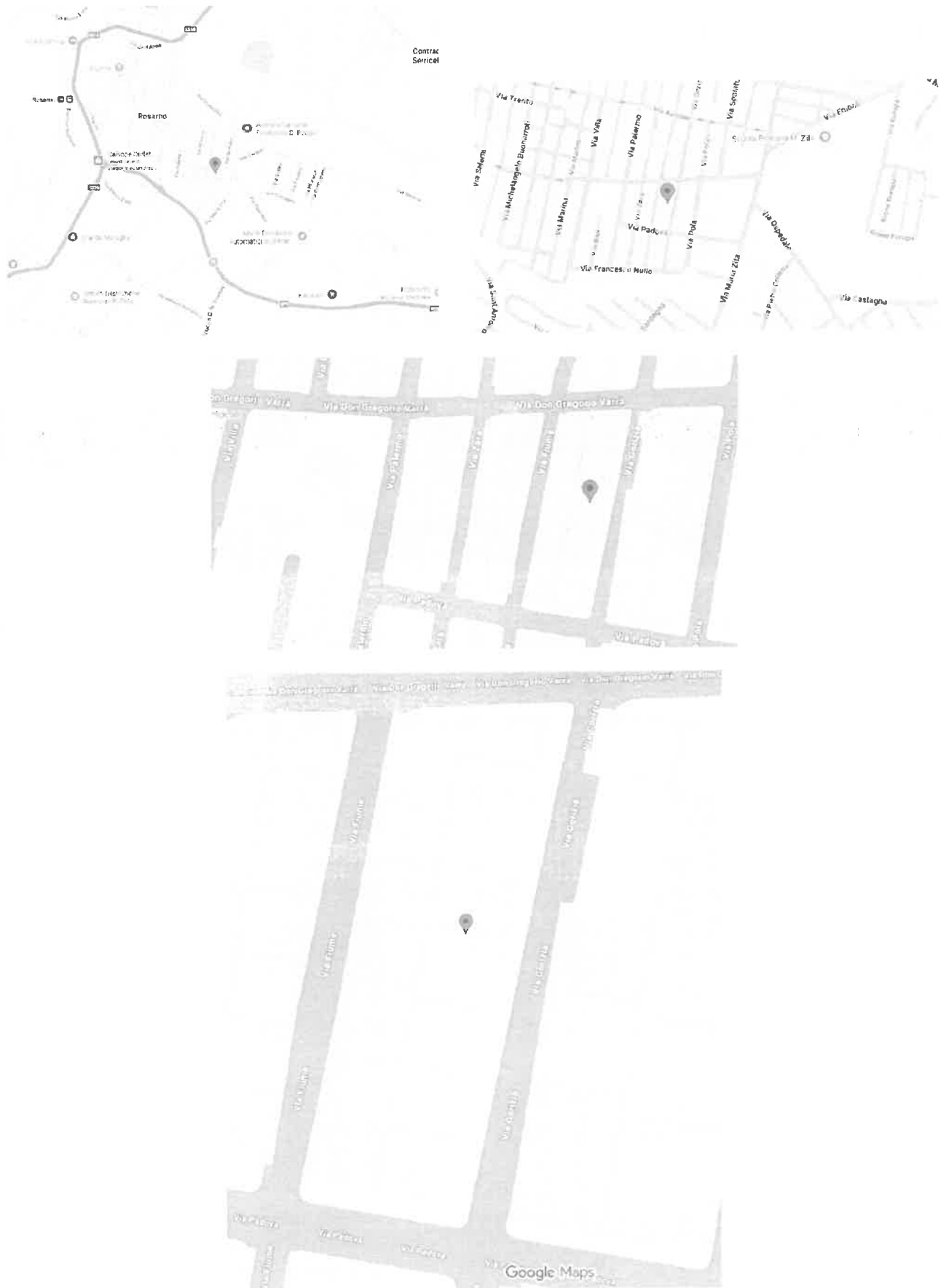




Piano Secondo



Posizione Google



Stralcio Catastale

