



TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 3/2025 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA



Palmi, 07.01.2026



Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI





TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 3/2025 R.G.E. promossa da

XXXXXXXXXXXX

contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 3/2025.....	1
03. Trascrizione	2
04. Dati Catastali.....	2
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	4
09. Descrizione	5
10. Diritto da vendere	5
11. Stato di possesso	4
12. Identificazione catastale.....	5
13. Confini	5
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
15. Conformità catastale	6
16. Conformità urbanistico-edilizia	6
17. Impianti.....	6
18. Servitù.....	6
19. Altro.....	6
20. Valutazione:.....	6
ALLEGATI	8
• il verbale di sopralluogo	8
• le visure catastali.....	10
• l'estratto di mappa	13
• l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale.....	16
• n° 37 foto	18
• atti comunali	38
• la copia dell'ordinanza.....	54
☐ la copia delle disposizioni generali di vendita	57

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Anioia e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il giorno 12/11/2025, sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Anioia, via Falcone e Borsellino n° 7/2.

02. Pignoramento p.e. n° 3/2025, notificato il 30/12/2024.

03. Trascritto: in data 03/01/2025 al n° 1716 Reg.Gen. e al n° 1442 Reg.Part.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXX



contro: **XXXXXXXXXXXXXX**, diritto di proprietà 1/2

coniugi, separati legalmente, per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1

unità neg. 1: Immobile in Anogia via Falcone e Borsellino n° 7/2

Foglio 9 part. 98, sub 10, p.2, cat.A/2, cl.1, 8,5 vani, rendita 438,99 €.

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

04. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Anogia, beni intestati a **XXXXXXXXXXXXXX**:

Foglio 9 part. 98, sub 10, p.2, cat.A/2, cl.1, 8,5 vani, rendita 438,99 €. ½ ciascuno di piena proprietà.

05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

Provenienza dei beni pignorati

Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Anogia al foglio 9, particella 98 sub 10 graffate foglio 9 particella 151 sub 8

1) Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/12, titolari della piena proprietà.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio **XXXXXXXXXXXXXX** del 10/05/2010, rep. 22698, raccolta 10806, trascritto in data 13/05/2010 ai nn. 9412/6566.

venditore: **XXXXXXXXXXXXXX**.

acquirente: **XXXXXXXXXXXXXX**, la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

2) Intestato: **XXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/2, di piena proprietà.

Titolo: atto di successione in morte di **XXXXXXXXXXXXXX**, registrato il 10/07/2009 al numero di repertorio 617/2009 Ufficio del Registro, trascritto il 05/02/2010 ai nn. 2144/1537.

venditore: **XXXXXXXXXXXXXX**.

acquirente: **XXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/12 di piena proprietà.

3) a **XXXXXXXXXXXXXX** la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà del terreno foglio 9 p.lla 151 è pervenuta in forza di sentenza di acquisto per usucapione del 31/05/1995 numero di repertorio 834 Tribunale, trascritto il 31/07/1995 ai nn. 11724/9821 da potere di **XXXXXXXXXXXXXX**.

- 4) In riferimento alla provenienza in capo a xxxxxxxxxxxx, con riferimento all'originario terreno particella 98, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione.

06. 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 13/05/2010 ai nn. 9413 RG e 1950 RP.

Atto di concessione a garanzia di mutuo di €. 65.000,00, del 10/05/2010 rep. 22699/10807 Notaio xxxxxxxx.

a favore: xxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx

coniugi, separati legalmente, per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1

unità neg. 1: Immobile in Anoaia, via Falcone e Borsellino n. 7/2, Piano 2

Foglio 9 part. 98 sub 10 graffate foglio 9 part. 151 sub 8, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, sup. tot. mq. 182 escluse aree scoperte mq. 172 rendita 438,99 €

Pignoramento immobiliare:

N°: 1800 del 09/01/2025, Ufficiale Giudiziario di Palmi, trascritto il 30/01/2025 al n° 1716 R.G. e al n° 1442 R.P.

a favore: xxxxxxxxxxxx.

contro: xxxxxxxxxxxx

coniugi, separati legalmente, per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1

unità neg. 1: Immobile in Anoaia, via Falcone e Borsellino n. 7/2, Piano 2

Foglio 9 part. 98 sub 10 graffate foglio 9 part. 151 sub 8, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, sup. tot. mq. 182 escluse aree scoperte mq. 172 rendita 438,99 €

07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento sui beni staggiti non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

08. 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 Anioia, via Falcone e Borsellino n. 7/2,

- abitazione, identificata nel Catasto Fabbricati al **Foglio 9 particella 98 sub 10**, proprietà 1/1

Prezzo base d'asta

55.995,00 €.

09. Descrizione: Il cespite pignorato è un appartamento realizzato agli inizi degli anni '80, al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a due elevazioni oltre piano seminterrato e copertura a tetto. Il fabbricato è ubicato in zona periferica, anche se a poca distanza dai principali servizi pubblici cittadini. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito. L'immobile, nel suo insieme, si presenta in discrete condizioni di rifinitura: tutto l'esterno è rifinito con il solo intonaco in malta cementizia e il fondo di un balcone presenta la necessità di un intervento di risanamento conservativo (vedi foto n. 37).

Internamente l'alloggio è diviso in due parti: alloggio A abitato dall'esecutata e alloggio B abitato dai genitori dell'esecutata. Entrambi sono in buone condizioni e con finiture di buon livello, anche se in alcuni ambienti sono presenti evidenti tracce di umidità, derivanti dalla copertura a tetto spiovente che, probabilmente, non è stato impermeabilizzato in modo corretto e sicuramente non è stato isolato termicamente. I due alloggi sono così costituiti: alloggio A, ingresso-soggiorno-cucina in unico ambiente, corridoio, due camere da letto e bagno. Alloggio B: ingresso, cucina-soggiorno, camera da letto e bagno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma e funzionanti; l'impianto di riscaldamento è a metano con termosifoni in alluminio. Alcune camere sono dotate di climatizzatori caldo-freddo. La planimetria allegata evidenzia la disposizione interna dei vari ambienti con le rispettive superfici.

10. Diritto da vendere: piena proprietà.

11. Stato di possesso: l'alloggio, attualmente diviso in due, è abitato dall'esecutata e dai suoi genitori.

12. Identificazione catastale:

- **Foglio 9 part. 98 sub 10 graffate foglio 9 part. 151 sub 8**, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5, sup. tot. mq. 182 escluse aree scoperte mq. 172 rendita 438,99 €

- intestato a xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.

13. **Confini:** l'immobile confina con via Falcone e Borsellino, con proprietà Politanò, proprietà Palermo e proprietà Gallo, salvo se altri.

14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** Errore. Il segnalibro non è definito. (i dati completi delle formalità indicate sono riportati sopra al punto [06](#)).

15. **Conformità catastale:** l'alloggio è internamente difforme dalla rappresentazione catastale.

16. **Conformità urbanistico-edilizia:** per l'immobile che ci occupa è stata rilasciata Concessione edilizia prot. n° 189/82 del 25/05/1982 dal Sindaco del Comune di Anioia a favore di xxxxxxxxxxxx, nonché Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 5754 in data 11.05.1982.

In data 31.05.1986 è stata presentata domanda di condono edilizio per le difformità apportate al progetto approvato; la pratica non è stata portata a compimento poichè non risulta essere stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. L'immobile realizzato, anche dopo la correzione planimetrica riportata nella domanda di sanatoria, è però parzialmente diverso rispetto al progetto approvato (vedi elaborati tecnici comunali allegati). Non vi è certificato di collaudo e non è stato richiesto il certificato di agibilità.

17. **Impianti:** L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a gas metano funzionanti.

18. **Servitù:** nessuna.

19. **Altro:**

20. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a due elevazioni oltre piano seminterrato con copertura a tetto.

Stima

L'alloggio, diviso in due e attualmente abitati uno dall'esecutata e l'altro dai suoi genitori, si presenta in

buone condizioni e con finiture di buon livello. Si procede pertanto, sulla base delle valutazioni delle condizioni predette, ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite, anche quelle relative ad immobili simili. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato si assumono per l'unità immobiliare che ci occupa i seguenti valori parametrici:

- 350 €/mq. per l'alloggio;
- 150 €/mq. per i balconi

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applica la seguente decurtazione:

- 1) una riduzione del 20% complessiva per l'assenza della garanzia per vizi occulti, per gli interventi di deumidificazione, per la rettifica catastale e per la pratica di sanatoria edilizia delle difformità rispetto al progetto approvato.

Valore dell'intero:

La valutazione del lotto viene fatta su base parametrica applicando alla superficie commerciale (SC) il valore unitario stimato. La superficie commerciale (SC) viene calcolata applicando alle varie parti i seguenti coefficienti riduttivi in funzione della loro destinazione. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR - superficie residenziale = 180,56 mq.

SB - superficie balconi = mq. 45,32

Il valore dell'intero risulta: VR =

SR*350,00 €/mq = 180,56 mq*350,00 €/mq = 63.196,00 €.

SB*150,00 €/mq = 45,32 mq*150,00 €/mq = 6.798,00 €.

COMPLESSIVAMENTE: €. 69.994,00

Valore al netto della decurtazione:

Applicando i coefficienti moltiplicativi stabiliti per i diversi aspetti limitativi della commerciabilità si ottiene il valore (VN) al netto delle decurtazioni dell'unità immobiliare pignorata:

VN = VR*0,80 = 69.994,00*0,80 = 55.995,20 €.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore, al netto della decurtazione apportata:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta
Palmi, 07/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

55.995,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

