



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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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
Allegati	
• 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: 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 €

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 $\frac{1}{2}$ 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

credito di €. 223.240,87 oltre interessi e spese.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

credito di €. 352.433,32 oltre interessi e spese.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx





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

