

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 74/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI PERIZIA GENERALE

Palmi, 04.06.2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI



TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 42/2024 R.G.Es. promossa da

XXXXXXXXXX

contro



XXXXXXXXXXXX

**INDICE**

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 74/2024	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)	4

Premessa

In data 04/04/2025, la G.E. dott.ssa Viviana Alessandra Piccione, ha conferito al sottoscritto Arch.

Giuseppe Tripodi, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di RC con il n° 75, con studio in

Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla

procedura esecutiva n° 74/2024 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 Taurianova alla via San Giovanni dei Rossi n. 77. Il sopralluogo è stato

effettuato in data 09/05/2025 alla presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario avv.

Antonella Anastasi e del sig. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate le

caratteristiche, le dimensioni e le fotografie dell'unità immobiliare pignorata.

01. **Pignoramento p.e. n° 74/2024**, notificato in data 09/10/2024

trascritto: il 12/11/2024 al n° 16406

a favore: XXXXXXXXXXXXX

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 Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n. 77
Foglio 51 part. 134 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, sup. cat. tot. mq. 126
escluse aree scoperte mq. 120, rendita 201,68 €

unità neg. 2: Immobile in Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n. 77
Foglio 51 part. 134 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, sup. cat. tot. mq. 10, rendita
18,59 €

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.

02. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Taurianova, beni intestati all' esecutato xxxxxxxx, per la piena proprietà.

Foglio 51 part. 134 sub. 1, abitazione autonoma, via San Giovanni dei Rossi n° 77, piano terra e
primo piano, cat.A/3, cl. 1, vani 5.5, sup. cat. totale: 126 mq. (escluse aree scoperte: 120
mq.), rendita 201,68 €. L'immobile è stato accatastato in data 11/04/1991 con successivo
accertamento e classamento n.1585/1991 del 30/07/1992.

Foglio 51 part. 134 sub. 2, magazzino, via San Giovanni dei Rossi n° 27, piano terra, cat. C/6, cl.2,
sup. cat. totale: 10 mq, rendita 18,59 €. L'immobile è stato accatastato in data 13/08/1981.

03. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Taurianova, foglio 51, part. 134 sub 1 e sub 2

1) Intestato: in data antecedente al ventennio: xxxxxxxx, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio xxxxxx del 12/02/2009, rep. 6223/1537,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RC in
data 19/02/2009 al n. 1957 di formalità.

venditore: xxxxxxxxxxxx

acquirente: xxxxxxxxxxxx.

2) Intestato: xxxxxxxx, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Titolo: atto di donazione a rogito del notaio xxxxxxxx del 27/10/1981, rep. 35342, trascritto



presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RC in data 30/10/1981 al n. 12594 di formalità.

venditore: xxxxxxxxx

acquirente: xxxxxxxx, per la piena proprietà

04. 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:

N°: 293 del 19/02/2009 – Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta in data 12/02/2009 ai nn. 6224 RG e 1574 RP.

a favore: xxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx

per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1 e n. 2

derivante da: garanzia di mutuo fondiario di originari euro 160.000,00

unità neg. 1: Immobile in Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n. 77

Foglio 51 part. 134 sub 1, cat. A/3, classe 1, vani 5,5, rendita 201,68 €

unità neg. 2: Immobile in Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n. 77

Foglio 51 part. 134 sub 2, cat. C/6, classe 2, mq. 10, rendita 18,59 €

Pignoramento immobiliare:

N°: 16406 del 12/11/2024, UNEP presso Tribunale di Palmi in data 03/10/2024, rep. n. 1387

a favore: xxxxxxxxxxxx

Per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1 e n. 2

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1 e n. 2

unità neg. 1: Immobile in Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n. 77

Foglio 51 part. 134 sub 1, cat. A/3, classe 1, vani 5,5, rendita 201,68 €

unità neg. 2: Immobile in Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n. 77

Foglio 51 part. 134 sub 2, cat. C/6, classe 2, mq. 10, rendita 18,59 €





05. **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 12/11/2024, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli.

06. **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 Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n° 77, **quota di 1/1** della piena proprietà dell'abitazione autonoma di 129,92 mq lordi (105,48 mq netti) piano terra e piano primo con copertura a terrazzo, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 51 part. 134 sub. 1**

Prezzo base d'asta _____ 46.765,00 €.

LOTTO 2

Comune di Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n° 77, **quota di 1/1** della piena proprietà di un magazzino di 18,30 mq lordi al piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 51 part. 134**

sub. 2

Prezzo base d'asta _____ 00.000,00 €.

Il ctu
Arch. Giuseppe Tripodi

