

**TRIBUNALE DI PALMI**

***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 20/2021 R.G.E.**

**XXXXXXXXXXXXXX**

**contro**

**XXXXXXXXXXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**Palmi, 30.11.2021**

***Il C.T.U.***

***Arch. Giuseppe TRIPODI***

## TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 20/2021 R.G.E. promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

### INDICE

01. Premessa .....	2
02. Pignoramento p.e. n° 20/2021 .....	1
03. Trascrizione.....	1
04. Dati Catastali.....	3
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	4
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico .....	4
09. Diritto da vendere: piena proprietà. ....	4
10. Diritto da vendere .....	5
11. Stato di possesso .....	5
12. Identificazione catastale.....	5
13. Confini .....	5
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
15. Conformità catastale .....	5
16. Conformità urbanistico-edilizia .....	5
17. Impianti.....	5
18. Servitù.....	6
19. Altro .....	6
20. Valutazione: .....	6
ALLEGATI.....	8
• il verbale di sopralluogo.....	8
• le copie delle ispezioni ipotecarie .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
• le visure catastali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
• l'estratto di mappa.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
• le planimetrie catastali .....	15
• elaborato planimetrico.....	16
• n° 10 foto .....	17
• atti comunali.....	25
• la copia dell'ordinanza.....	38
• la copia delle disposizioni generali di vendita .....	41

#### 01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Rosarno e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il giorno 16/02/2018, sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Rosarno, via Nazionale Nord n. 143.

#### 02. Pignoramento p.e. n° 20/2021, notificato il 03/04/2021.

#### 03. Trascritto: il 29/04/2021 al n° 6890 Reg.Gen. e al n° 5778 Reg.Part.

a favore: XXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

unità neg. 1: abitazione per civile abitazione posta al secondo piano di un maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori

terra avente la seguente identificazione catastale:

**foglio 10, part. 831, sub. 4, cat. A/3, piano 2, classe 1, sup. catastale mq. 130 - piena proprietà.**

- 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 Rosarno, bene intestato a XXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà:

**foglio 10, part. 831, sub. 4, cat. A/3, piano 2, classe 1, sup. catastale mq. 130,**

escluse aree scoperte, Rendita 220,01 €, via Giovanni Boccaccio n. 3, piano secondo.

#### 05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

##### Provenienza dei beni pignorati

**Storia catastale:** la porzione immobiliare non ha subito variazioni e risulta così censita dall'Impianto Meccanografico del 01/01/1989. Insiste su attuale Ente Urbano di mq. 140, censito alla particella 831, che in seguito a Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 08/05/2017 prot. N. RC0055788 (n. 1121.1/2017) derivava dalla particella terreni 1016, che in seguito a FRAZIONAMENTO del 12/01/1992 in atti dal 23/01/1993 (n.218.1/1988) derivava, a sua volta, dalla particella 73, più volte frazionata nella consistenza, ma così identificata sin dall'Impianto Meccanografico del 01/01/1978.

**Beni identificati nel Catasto Terreni di Rosarno, appezzamento di terreno di mq. 140 distinta in Catasto Terreni alla partita 867, foglio 10, particella 73/e in uno alla particella 73/d**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, al sig. XXXXXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di compravendita a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 25/07/1975, rep. 730, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC in data 26/08/1975 al n° 8509 R.P. e al n° 9261 R.G.

venditore: XXXXXXXXXXX

acquirente: XXXXXXXXXXX

**Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rosarno, foglio 10, part. 831 sub. 4**

Intestato: per la piena proprietà, al sig. XXXXXXXXXXXXXXX

Titolo: atto giudiziario per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Palmi (RC) in data 12/11/2019, rep. 1089/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC in data 28/02/2020 al n° 3097 R.P. e al n° 3934 R.G.

venditore: XXXXXXXXXXXXX.

acquirente: XXXXXXXXXXXXXXXX

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:

**Pignoramento di cui alla presente procedura**, notificato in data 03/04/2021

trascritto: 29/04/2021 al n° 6890 Reg.Gen. e al n° 5778 Reg.Part.

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Per la proprietà pari all'intero dell'unità negoziale 1

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

Per la proprietà pari all'intero dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Giovanni Boccaccio n° 3

**Foglio 10 part. 831 sub. 4**, cat.A/3, cl. 1, sup. catastale 130 mq, rendita 220,01 €

Derivante da: atto giudiziario emesso da Ufficiale giudiziario di Palmi del 03/04/2021 rep. 366

**N.B.** La porzione di fabbricato risulta ancora oggetto delle seguenti TRASCRIZIONI ultraventennali e non rinnovate, ma non cancellate:

- Trascrizione del 22/02/1997 n.p. 2258/n.g. 2547 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 13/05/1997 n.p. 5845/n.g. 6724 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 13/08/1997 n.p. 10056/n.g. 11637 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 11/11/1997 n.p. 13417/n.g. 15739 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 12/02/1998 n.p. 2000/n.g. 2278 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 12/05/1998 n.p. 5304/n.g. 6544 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 10/08/1998 n.p. 9005/n.g. 11096 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 09/11/1998 n.p. 12069/n.g. 14971 PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- Trascrizione del 10/02/1999 n.p. 1647/n.g. 1926 PIGNORAMENTO ESATTORIALE

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 Rosarno, via Giovanni Boccaccio n.3, immobile posto al secondo piano di un maggior fabbricato a cinque elevazioni, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 particella 831, sub.4

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **77.000,00 €.**

09. **Descrizione:** Il cespite pignorato è un appartamento realizzato negli anni 70, al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. a cinque elevazioni, situato nel Comune di Rosarno, in via Giovanni Boccaccio 3. Il fabbricato è ubicato in periferia, lungo la SS 18. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile. Si accede all'unità immobiliare pignorata dal portone d'ingresso condominiale. L'appartamento al suo interno si presenta in ottime condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, camera da letto, cameretta, due bagni ed un balcone. L'appartamento si affaccia sulla via Boccaccio. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Tutti gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono a norma e funzionanti. L'impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano, è realizzato con pannelli radianti in alluminio. Il fabbricato è dotato di ascensore.
10. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
11. **Stato di possesso:** l'abitazione non è attualmente abitata.
12. **Identificazione catastale:** Foglio 10 particella 831 sub.4, Cat. A/3, Classe 1, sup. Catastale 130 mq, escluse aree scoperte, Rendita 220,01 €, via Giovanni Boccaccio 3, piano secondo, intestato a XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.
13. **Confini:** l'immobile confina con via Boccaccio, particella 1047 (proprietà Cotroni), particella 1475 (proprietà Palaia Francesco) e con cortile interno, salvo se altri.
14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [06](#)).
15. **Conformità catastale:** l'appartamento è praticamente conforme alla rappresentazione catastale.
16. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato con Licenza di Costruzione Edile n° 261/68 del 31/08/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rosarno a favore di XXXXXXXXX e con Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria n. 27155 del 21/03/1969. Successivamente, in data 30/02/1976 il Sindaco di Rosarno ha concesso la voltura della Licenza di Costruzione a favore di XXXXXXXXX. Il collaudo statico del

fabbricato non è stato effettuato. Non è stato richiesto il certificato di agibilità.

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

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano.

18. **Servitù:** nessuna.

19. **Altro:** non è costituito un condominio né al momento vi sono spese condominiali.

20. **Valutazione:**

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. a cinque piani con androne e vano scala e ascensore condominiali.

### **Stima**

L'appartamento, attualmente non in uso, si presenta con serramenti e finiture di buon livello. Si procede pertanto 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 agli alloggi del predetto fabbricato. 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 assume per l'unità immobiliare che ci occupa il valore parametrico di 650 €/mq. Tale valore si colloca nel valore medio OMI per abitazioni residenziali (485-720 €/mq) nel 1° semestre 2021 e tiene conto della posizione marginale del fabbricato rispetto al contesto urbano.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

1) una riduzione del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

### **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: residenziale 1,00; balconi e verande 0,33. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR -superficie residenziale- = 129,34 mq.

SB -superficie verande e balconi- = 7,28 mq

per cui la Superficie Complessiva risulta:

$SC = 129,34 * 1,00 + 7,28 * 0,33 = 131,74$  mq

mentre il valore stimato è di 650,00 €/mq.

**Il valore dell'intero risulta: VR =**

**$SC * 650,00 \text{ €/mq} = 131,74 \text{ mq} * 650,00 \text{ €/mq} = 85.631,00 \text{ €}.$**

**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:

$VN = VR * 0,90 = 85.631,00 * 0,90 = 77.067,00 \text{ €}.$

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **77.000,00 €.**

Palmi, 30/11/2021

Il ctu  
Arch. Giuseppe Tripodi