

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 01/2019 R.G.Es.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

DoBANK S.p.A.

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE

### DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### INDICE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 01. Premessa.....                                                            | 1  |
| 02. Pignoramento p.e. n° 01/2019 .....                                       | 2  |
| 03. Dati Catastali.....                                                      | 2  |
| 04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....    | 2  |
| 05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento..... | 3  |
| 06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....               | 3  |
| • il verbale di sopralluogo.....                                             | 6  |
| • le copie delle ispezioni ipotecarie .....                                  | 7  |
| • la copia del bando.....                                                    | 8  |
| • la copia delle disposizioni generali di vendita.....                       | 17 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il **27.06.2019** sull' immobile oggetto di pignoramento sito in via Vittorio Veneto, 4 del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte. Si precisa inoltre,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

che l'esecutato non ha partecipato al sopralluogo, nonostante l'invito sia stato inviato presso l'indirizzo di residenza (*all.M*).

02. **Pignoramento p.e. n° 01/2019**, notificato il **20.12.2018**

trascritto: **17.01.2019** ai nn. **826/992**

a favore: **Fino 1 Securitisation S.R.L. con sede in Milano**

contro: **..... S.A.S. con sede in Roma**

unità neg. 1:

**Vano negozio** facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) Strada Statale 112 d'Aspromonte, snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) **al fg.3 part. 515 sub.13** Cat. C/1, P.T. cl. 3, mq 161, sup. catastale mq 187 Rendita Catastale € 1.704,57.

- Non esistono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati catastali**

*Nel Comune di **Sant'Eufemia**, in via Corso Vittorio Veneto, snc, censito nel NCEU di detto Comune al foglio 3 part. 515 sub. 13.*

bene intestato a:

.....mi RC

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Sant' Eufemia D'Aspromonte, **foglio 3, part. 515 sub. 13 P.T.**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio ( **20.12.1998**) - dal **08.04.1998** al **16.01.2007**-

Titolo: atto **di vendita** per notaio **Tripodi Rita**, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il **24.04.1998** ai nn. **5765/4710**

venditore: .....io nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 17/11/1931 e  
.....ta nata a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) 01/07/1933,  
titolari della piena proprietà.

acquirente: **//////////**, per la piena proprietà.

2) Intestati: in data anteriore al ventennio (20.12.1998) - dal 16.01.2007  
09.05.2019 :

////////// S.A.S;

Titolo: **Atto di vendita** in Notar Poggio Fausto del 16/01/2007 rep.n. **104429/12152**  
trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il 14/02/2007 ai  
nn. **3466/1933**

venditore: ////////// nato a Reggio Calabria il 12/09/1975.

acquirente: ////////// **S.A.S con sede in Palmi RC.**

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate in data **09.05.2019** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria e dalla certificazione notarile in atti, risulta che nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. - Ipoteca volontaria:** per complessivi **350.000,00** (euro trecentocinquantamila/00)

Iscritta **24.11.2006** ai nn. **25120/5637**

a favore: **Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma**

**contro:** ////////// nato a Reggio Calabria il 12/09/1975

**Debitore non datore di ipoteca:** ////////// **S.A.S. con sede in Palmi (RC)**

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data **09.05.2019** risulta che, successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di tipo plurifamiliare a quattro piani fuori terra oltre lastrico solare coperto e cantinato. L'intero immobile risulta costruito su un lotto di terreno di circa mq 940, prospiciente la strada comunale di via Vittorio Veneto del Comune di Sant' Eufemia D'Aspromonte ed è riportato nella sua interezza nel N.C.E.U. al f. 3 part. 515.

Per quanto riguarda le destinazioni sia il piano terra che il piano cantinato sono adibiti ad attività commerciali-artigianali mentre i piani superiori a civile abitazione.

L'unità immobiliare pignorata è stata edificata inizialmente senza nessuna autorizzazione ed in seguito è stata presentata, presso il Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte, una domanda di condono edilizio in sanatoria con prot. n.5467 del 30.09.1986 ai sensi della legge 47/85.

Attualmente la domanda in sanatoria risulta incompleta e precisamente risulta priva di tutta la documentazione tecnica (perizia giurata, certificato di idoneità, elaborati grafici e dichiarazioni varie), del calcolo degli oneri concessori, mentre risulta, dall' attestazione prot. n. 4529 (All.J) del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale pro-tempore, il versamento dell'intera oblazione. L'unità immobiliare inoltre è soggetta a vincolo paesaggistico e a vincolo idrogeologico.

Al piano terra appunto è ubicata l'unità immobiliare pignorata riportata nel N.C.E.U al f. 3 part. 515 sub. 13.

Essa è composta da tre locali distinti con accessi separati dal Corso Vittorio Veneto:

- 1- Locale Bar composto da: un ampio vano trapezoidale, vano forno e wc ed infine un vano deposito;
- 2- Locale Cartoleria composto da un vano ampio vano rettangolare, locale deposito e wc;
- 3- Locale Ingresso Palestra composto da un vano rettangolare adibito a reception e due spogliatoi, collegato all'unità immobiliare adiacente, quest'ultima riportata - N.C.E.U. al F. 3 part. 515 sub. 14 - adibita a palestra.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e di finitura si riporta quanto di seguito:

- Il Locale Bar non utilizzato, risulta in uno stato di stato scarsa conservazione dovuto anche alla mancata manutenzione dello stesso. Nel vano ingresso i pavimenti sono in marmo-gress mentre sono in monocottura negli altri ambienti, il controsoffitto è in cartongesso con faretti a led. Ha una superficie netta di circa di mq **74,90**.
- Il Locale Cartoleria è in buono stato di conservazione con un livello di rifinitura buono, ha pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, controsoffitto in cartongesso e faretti a Led, tinteggiatura di tipo lavabile in buono stato. Ha una superficie complessiva netta pari a circa mq **54,43** oltre la quale, sulla scorta della planimetria catastale (*all. E*) detto immobile sconfina sull' unità immobiliare adiacente - F. 3 part. 515 sub.1- per circa **1,27** mq (*all.F*).
- Il Locale Ingresso Palestra- in buono stato di conservazione ha un livello di rifinitura buono, con pavimenti in monocottura, controsoffitto in cartongesso e faretti a Led, tinteggiatura di tipo lavabile anch'esso in buono stato. Ha una superficie complessiva netta pari a circa mq **38,07** sconfinando inoltre, per circa 1,10 mq, sull' unità immobiliare adiacente - foglio 3 part. 515 sub.14-, (*all.F*).

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato, si propone un **lotto unico**.

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto sono riportati nell' allegato fascicoletto a cui si rimanda.

### LOTTO UNICO

#### Unità immobiliare:

**Vano negozio** facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) Strada Statale 112 d'Aspromonte, snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) **al fg.3 part. 515 sub.13** Cat. C/1, P.T. cl. 3, mq 161, sup. catastale mq 187 Rendita Catastale € 1.704,57.

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ **78.601,03**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Mario Montarello

ING. MARIO MONTARELLO  
INCARICATO N° A 2440  
ALLEGATO N° 10000001 (Soc. S)